

**Helle, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia,  
Parkplatz und hochwertiger Ausstattung in Marchtrenk**



**Objektnummer: 654**

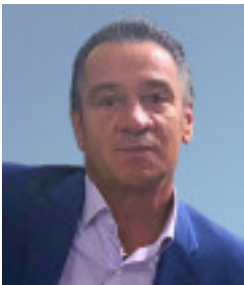
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,18 €
<b>USt.:</b>	19,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

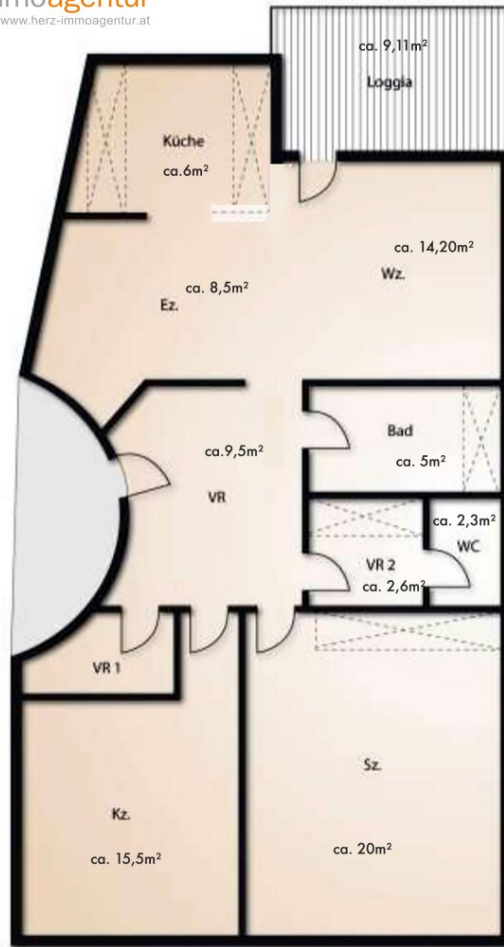
Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641

H +43 (0) 664 355 86 2.



Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur





**AUSGEZEICHNET  
TOP  
UNTERNEHMEN  
EMPFOHLEN**

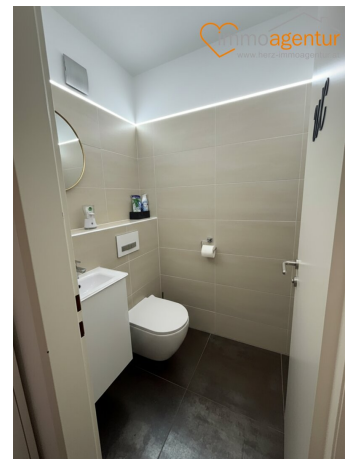
**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

Michael Fuchser, MSc MBA  
00664 - 355 88 25

immoagentur  
Herz Immobilien GmbH  
www.herz-immobilien.at

HERZ IMMOBILIEN FUCHSER







## **Michael Tüchler, MBA MPA**

akad. IM, akad. FVB

Geschäftsführender Gesellschafter



Herz-ImmoAgentur GmbH

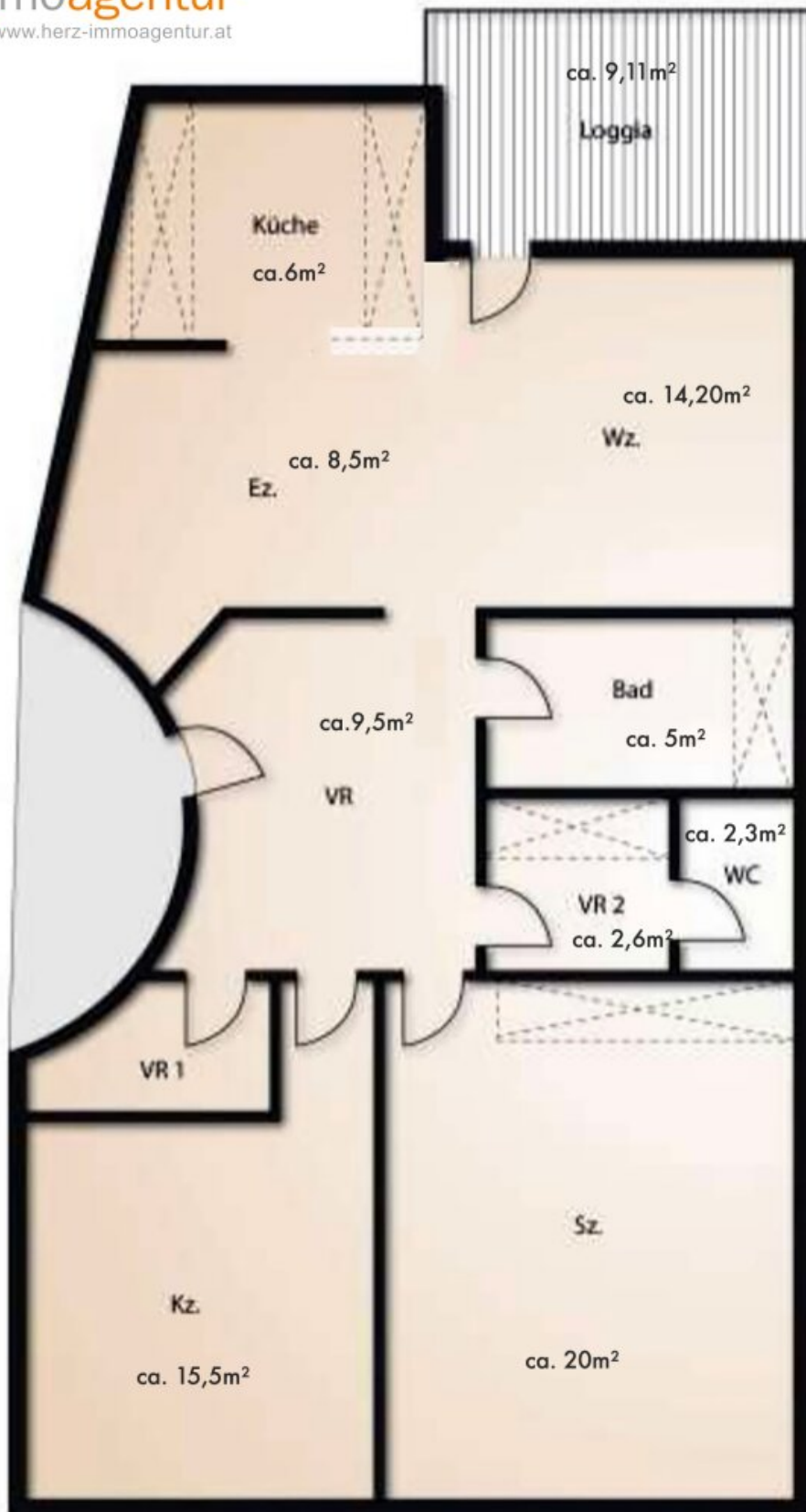
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22

📠 +43 (0) 7243 - 50 6 41

✉ office@herz-immoagentur.at

Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk  
AUSTRIA

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**



# Objektbeschreibung

## **Helle, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Parkplatz und hochwertiger Ausstattung in Marchtrenk**

Zum Verkauf gelangt diese helle, teilmöblierte und modernisierte Eigentumswohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in ruhiger Wohnlage von Marchtrenk. Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung sowie ein angenehmes, modernes Wohngefühl. Die Wohnung wurde umfangreich saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, durch ihre Ausrichtung und Fensterflächen wirkt die Wohnung sehr hell und freundlich.

Diese Wohnung vereint, Helligkeit & moderne Ausstattung - Durchdachten Grundriss - Loggia, Parkplatz & Keller - Bereits umgesetzte energetische Verbesserungen, Ideal für Eigennutzer wie auch für Anleger mit hohen Qualitätsanspruch.

### **Raumaufteilung**

- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit direktem Zugang zur überdachten Loggia mit Markise
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Vorzimmer
- Separate Diele
- Badezimmer
- Separates WC

### **Ausstattung & Zustand**

- Komplet modernisiert
- Neue 3-fach verglaste Kunststoff Fenster inkl. Rollläden und Insektenschutz (2023)
- Gasheizung mit eigener Therme
- Elektrische Fußbodenheizung im Bereich Vorzimmer, Bad und WC (separat thermostatgesteuert)
- Teilweise erneuerte Strom- und Wasserleitungen
- modernes Bad und separates WC mit Lüftung
- Insgesamt hochwertige Materialien und moderne Ausführung
- Überdachter Parkplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Allgemein - Wasch und Trockenraum
- Allgemein Spielplatz & Garten

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause in Marchtrenk vorstellen zu dürfen.

**Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen, Dank unser exklusiver Partner optimale Konditionen.**

**Kontaktieren Sie uns, wir finden die Beste Lösung für Sie!**

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. . Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar. **Energieausweis ist in Arbeit**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap