

**Rohdiamant - Exklusive Maisonette mit großer  
Dachterrasse und Weitblick – individuell gestaltbar**



Werfelstraße Dachterrasse KI

**Objektnummer: 5753/516648049**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,02 €
<b>Heizkosten:</b>	349,95 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	143,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

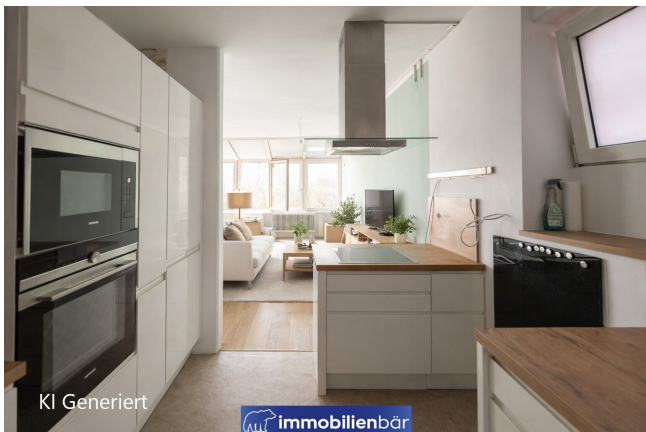


### Immobilien Bär - Katharina Bräuer

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

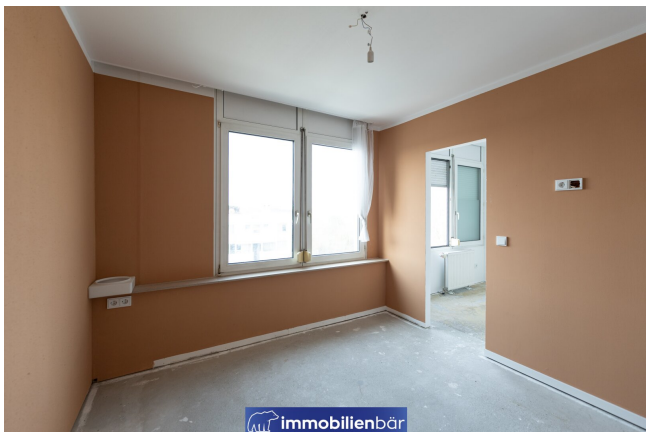




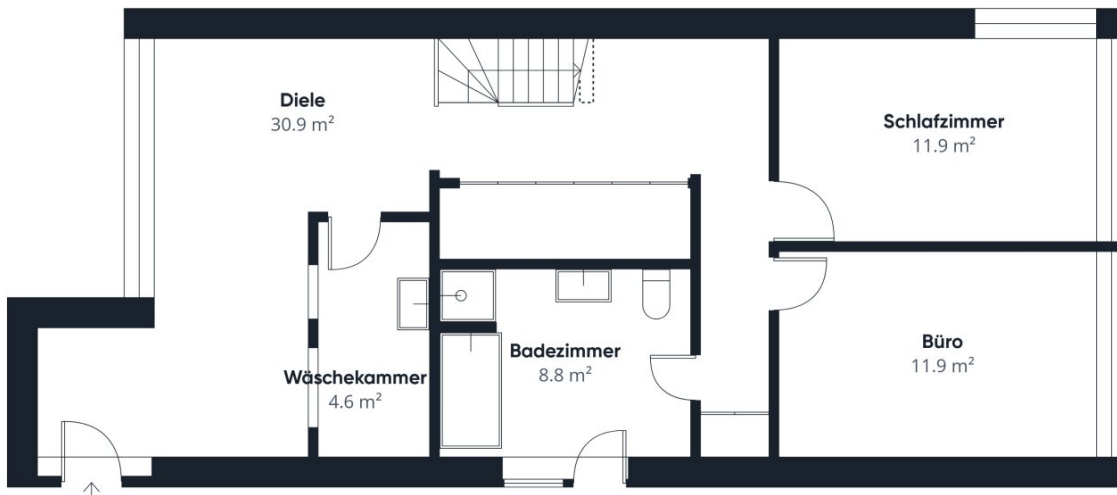












Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

72.1 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

0.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





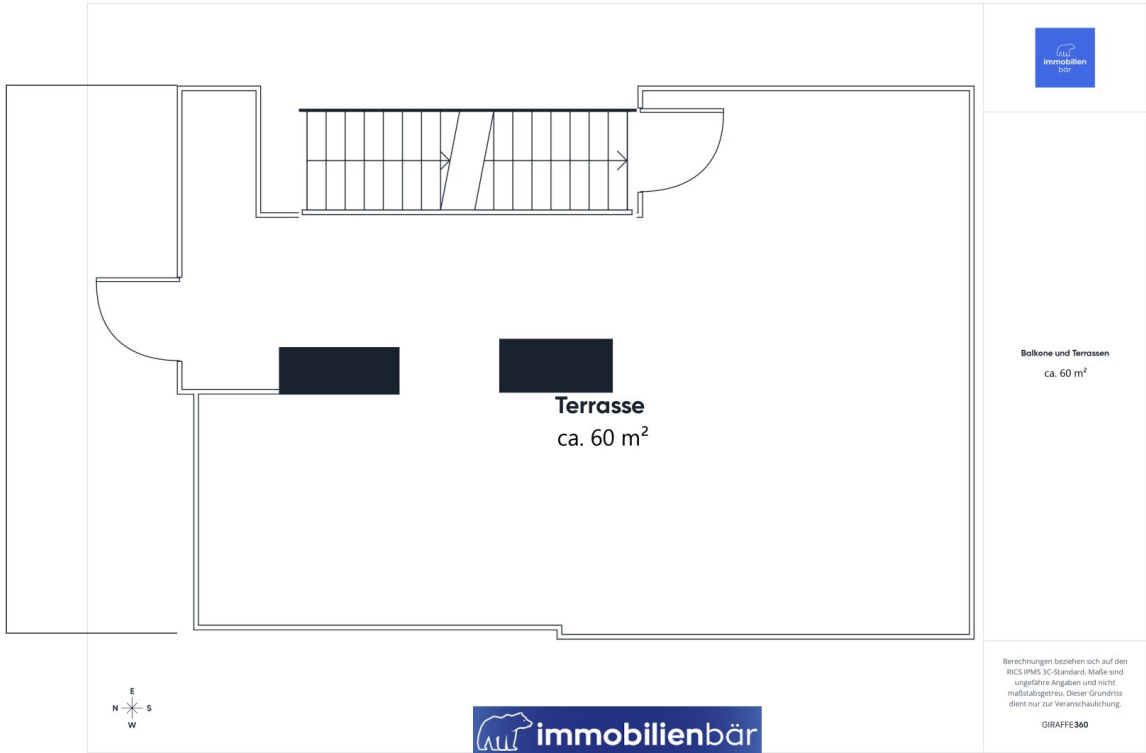
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
65.9 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Balkone und Terrassen  
ca. 60 m<sup>2</sup>

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS PAS 3C Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



## Objektbeschreibung

Diese besondere Maisonettewohnung in Marchtrenk verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Raumgefühl und einem echten Highlight: der ca. 60 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit schönem Weitblick.

Auf rund ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entsteht ein Wohnkonzept mit viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare mit Anspruch an Großzügigkeit, für Familien oder für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie liegt im aktuellen Zustand. Die Wohnung wurde bereits vorbereitet und befindet sich derzeit in einem belagsfertigen Zustand. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Böden, Oberflächen und Ausstattungsdetails ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Sie starten direkt mit der Gestaltung Ihres zukünftigen Zuhauses, ohne zuvor bestehende Materialien entfernen zu müssen. Das spart Zeit, reduziert Aufwand und gibt Ihnen volle Kontrolle über das Endergebnis. Der Kaufpreis wurde bereits an diesen Zustand angepasst.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss ohne Lift. Durch die Lage im obersten Bereich des Hauses genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre. In Kombination mit der Maisonette- Struktur entsteht ein sehr persönliches Wohngefühl, das an ein eigenes Haus erinnert. Im ersten Obergeschoss stehen Ihnen zwei Zimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Balkon zur Verfügung. Das zweite Obergeschoss bietet einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, ein separates WC sowie ein großes Schlafzimmer.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse. Hier genießen Sie viel Platz im Freien, einen schönen Rundumblick über Marchtrenk und bei klarer Sicht auch in die Berge. Dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum und schafft einen idealen Ort zum Entspannen und Genießen.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Rollläden sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag. Für das Gebäude ist eine Generalsanierung geplant, wodurch langfristig eine moderne und nachhaltige Wohnqualität geschaffen wird. Geschätzte Kosten für die Wohnung wären € 60.901,-. Es gibt mehrere Möglichkeiten diese Summe zu bezahlen (Einmalzahlung, reduzierte Einmalzahlung + monatliche Raten oder komplette Darlehensfinanzierung und monatliche Rückzahlung).

**„Diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Gestaltungsmöglichkeiten und einem besonderen Wohngefühl in erhöhter Lage.“**

- Ca. 60 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit schönem Weitblick
- Maisonette mit besonderem „Hausgefühl“ und viel Privatsphäre
- Belagsfertiger Zustand mit individueller Gestaltungsfreiheit

Kaufpreis Wohnung: € 200.000,-

Tiefgaragenstellplatz: € 15.000,-

Sanierungsdarlehen vorraussichtlich: € 60.901,-

### **Monatliche Kosten:**

Betriebskosten: €250,02

Heizkosten: € 241,10

Warmwasser: € 108,85

Betriebskosten Parkplatz: € 11,46

Rücklage: € 131,36

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

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