

**LETZTES Neubau Einfamilienhaus! Neubau Marchtrenk  
114m<sup>2</sup> | Landesförderung möglich! | Keller möglich!**



**Objektnummer: 6196/405**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	457.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Office CE Immo Group

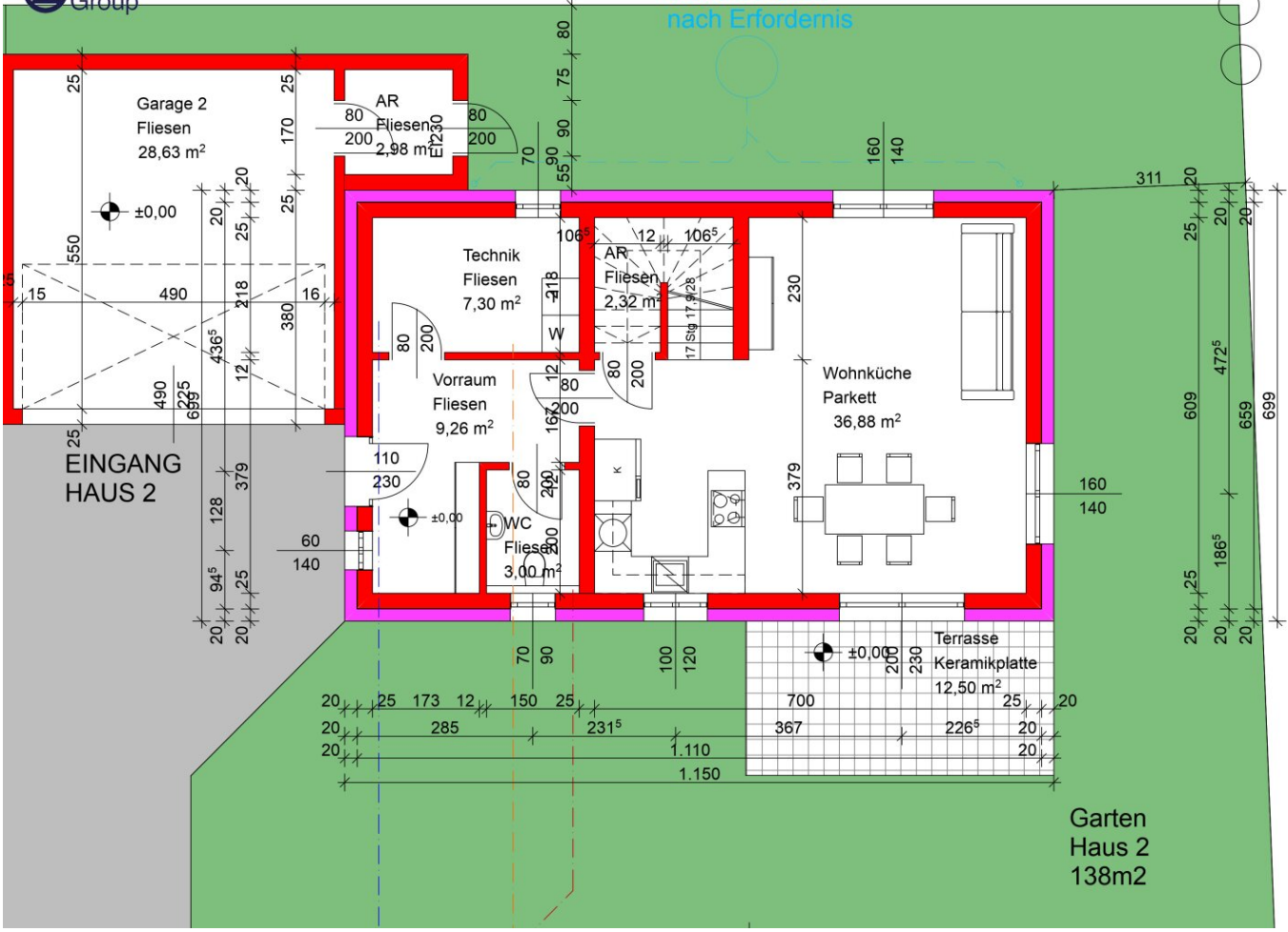
CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels





20 25 335 25 225 25 450 25 20

Sickerschacht  
nach Erfordernis

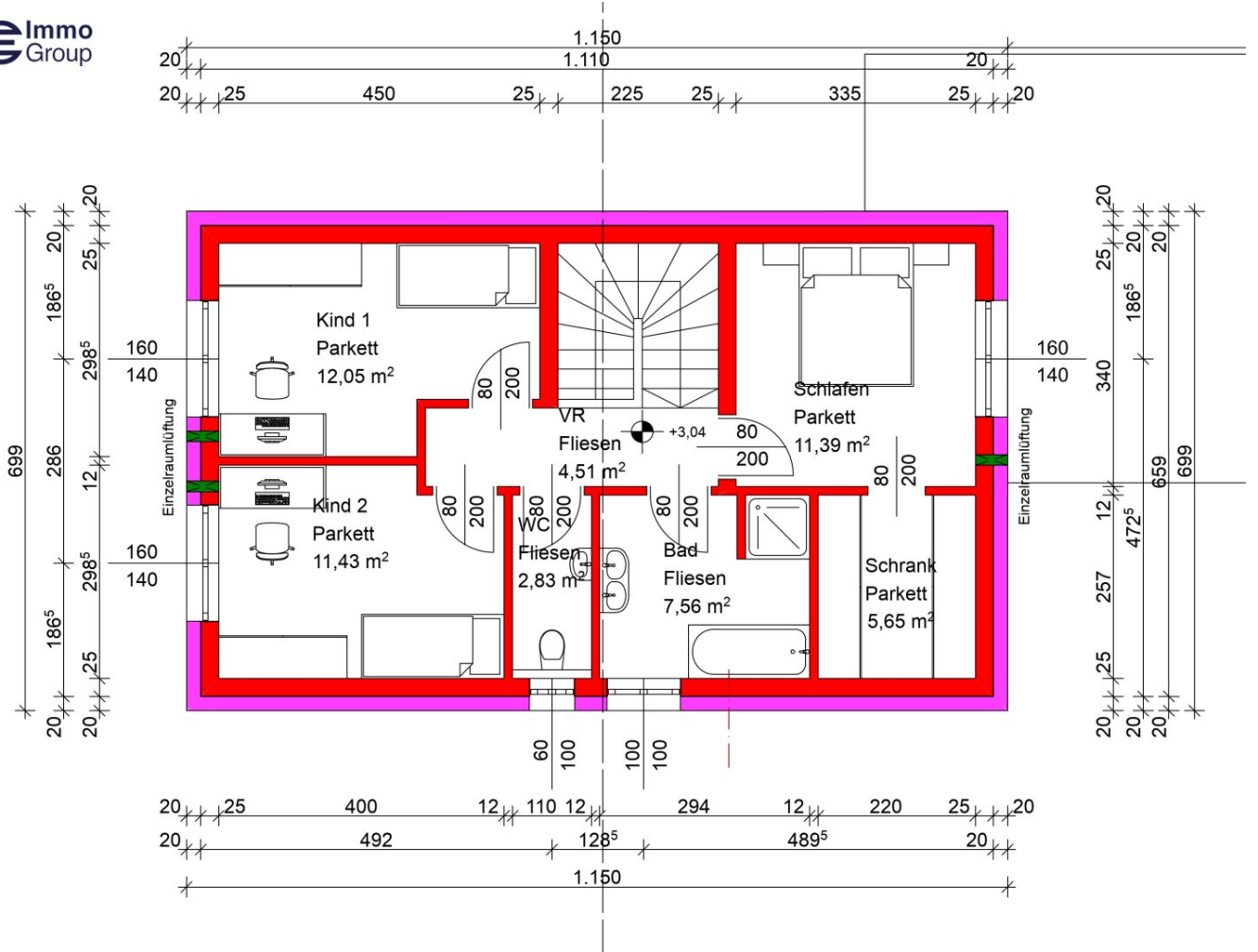


EINGANG  
HAUS 2

Garten  
Haus 2  
138m<sup>2</sup>

20 25 173 12 150 25 100 120 700 200 230 20 20 20 285 231<sup>s</sup> 367 226<sup>s</sup> 700 200 230 20 20 20

311 20 20 20 609 472<sup>s</sup> 659 699



# Objektbeschreibung

## TOP 2 – Premium-Einfamilienhaus in Marchtrenk | Das Flaggschiff der Anlage

### Ihr exklusives Neubau-Eigenheim mit maximalem Platzangebot

Sichern Sie sich das letzte Einfamilienhaus in unserem hochwertigen Neubauprojekt! Als Teil einer sorgfältig geplanten Wohnanlage mit nur 6 Einheiten genießen Sie die perfekte Balance zwischen privatem Wohnen und einer gepflegten Nachbarschaft.

### Objektdetails TOP 2:

- **Wohnfläche:** 114,44 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- **Garage:** Großzügige 31,61 m<sup>2</sup> (als Doppelgarage nutzbar)
- **Terrasse:** 12,50 m<sup>2</sup> mit Südausrichtung
- **Garten:** 132 m<sup>2</sup> – der größte Garten der gesamten Anlage!
- **Preis belagsfertig:** 440.000 € (inkl. Anschlusskosten, exkl. Garage)

### Ihre Wohnräume im Detail:

**Erdgeschoss:** Empfangen Sie Ihre Gäste in einem lichtdurchfluteten, offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse und Ihrem großzügigen Privatgarten. Die intelligente Raumaufteilung bietet Platz für eine moderne Wohnküche, ein zusätzliches Gästezimmer, ein Gäste-WC sowie einen praktischen Technikraum.

**Obergeschoss:** Der private Rückzugsbereich im Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Hauptschlafzimmer inklusive begehbarem Schrankraum, zwei weiteren flexibel nutzbaren Zimmern (ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum) sowie einem modernen Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und separater Toilette.

### Premium-Ausstattung für höchsten Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion für ganzjährig perfektes Raumklima
- Hochwertige Schallschutzfenster (Rw 38dB) für ruhiges Wohnen
- Energieeffiziente Bauweise nach modernsten Standards
- Einzelraumlüftung für gesunde Raumluft
- Zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Fassadengestaltung
- Private Erschließungsstraße für die gesamte Anlage

### **Finanzierung leicht gemacht – Landesförderung möglich!**

Ein besonderer Vorteil dieses Projekts: Für dieses Objekt kann ein Landesdarlehen des Landes Oberösterreich in Anspruch genommen werden. Diese attraktive Förderung macht Ihren Traum vom Eigenheim noch erschwinglicher durch:

- Deutlich niedrigere Zinsen als bei herkömmlichen Bankkrediten
- Günstige Rückzahlungskonditionen
- Erhebliche finanzielle Entlastung über die gesamte Laufzeit

**Sie möchten wissen, ob Sie förderberechtigt sind und wie viel Sie durch die Landesförderung konkret sparen können?** Kontaktieren Sie uns jetzt – wir beraten Sie gerne unverbindlich zu allen Fördermöglichkeiten und erstellen Ihnen eine individuelle Finanzierungsberechnung!

**Ihre Gestaltungsfreiheit:** Da der Baubeginn für 2026 geplant ist, haben Sie noch die einzigartige Möglichkeit, Ihre individuellen Wünsche bei der Ausstattung und Innengestaltung einzubringen. Realisieren Sie Ihr persönliches Traumhaus nach Ihren Vorstellungen!

### **Zusätzliche Ausbaustufen:**

- Aufpreis Garage belagsfertig: 40.000 €
- Aufpreis schlüsselfertig: 40.000 €

Sie brauchen **mehr Fläche?** - **Keller kostengünstig** möglich, **56 m<sup>2</sup> - 58 m<sup>2</sup> mehr Fläche ab 52.000 €**

**Die Lage – Zentral zwischen Linz und Wels:** Als Teil einer modernen Wohnanlage in Marchtrenk profitieren Sie von der optimalen Verkehrsanbindung an die Autobahnen A1 und A25. In wenigen Minuten erreichen Sie die Städte Linz und Wels mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

### **Perfekt für:**

- Familien, die Platz zum Wachsen und den größten Garten der Anlage suchen
- Anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Premium-Qualität legen
- Alle, die von attraktiven Förderungen profitieren möchten

### **Jetzt aktiv werden und Fördermöglichkeiten sichern!**

Dieses exklusive Einfamilienhaus ist das letzte seiner Art in der Anlage. Nutzen Sie die Chance auf Landesförderung und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin!

### **Kontaktieren Sie uns für:**

- Detaillierte Informationen zur Landesförderung
- Persönliche Finanzierungsrechnung
- Besichtigungstermin vor Ort

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Schauen Sie vorbei - unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](http://vonhausausbesser.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap