

## **Traumhaus mit Salzwasserpool, Wellnesskeller & märchenhaftem Gartenparadies | 245 m² Nutzfläche**



Traumhaus mit Gartenparadies

**Objektnummer: 1660/90**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4614 Marchtrenk                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2002                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 162,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 245,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 12,15 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                                |
| <b>Garten:</b>                       | 505,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Keller:</b>                       | 83,18 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,24                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 790.000,00 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Erläuterung Kosten auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden

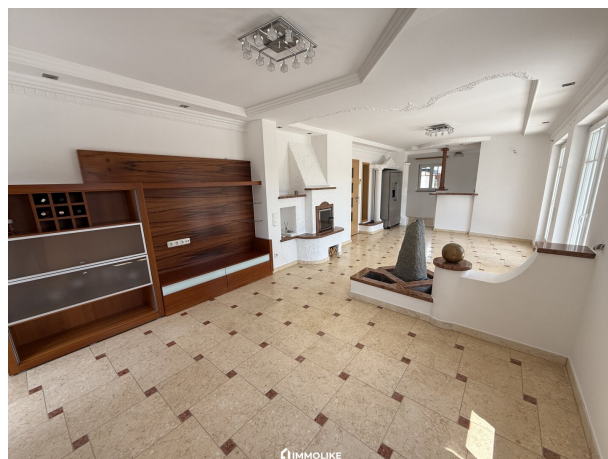
















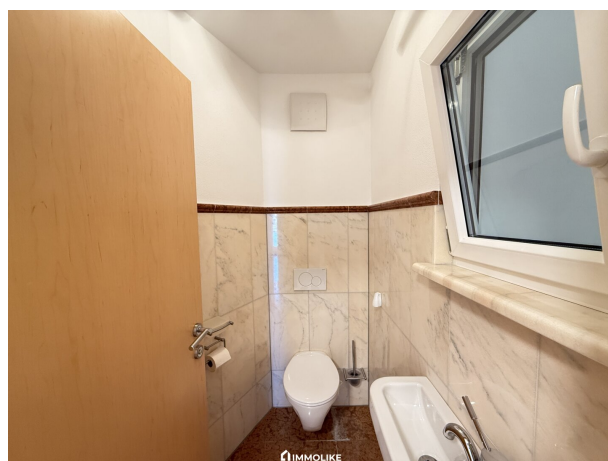












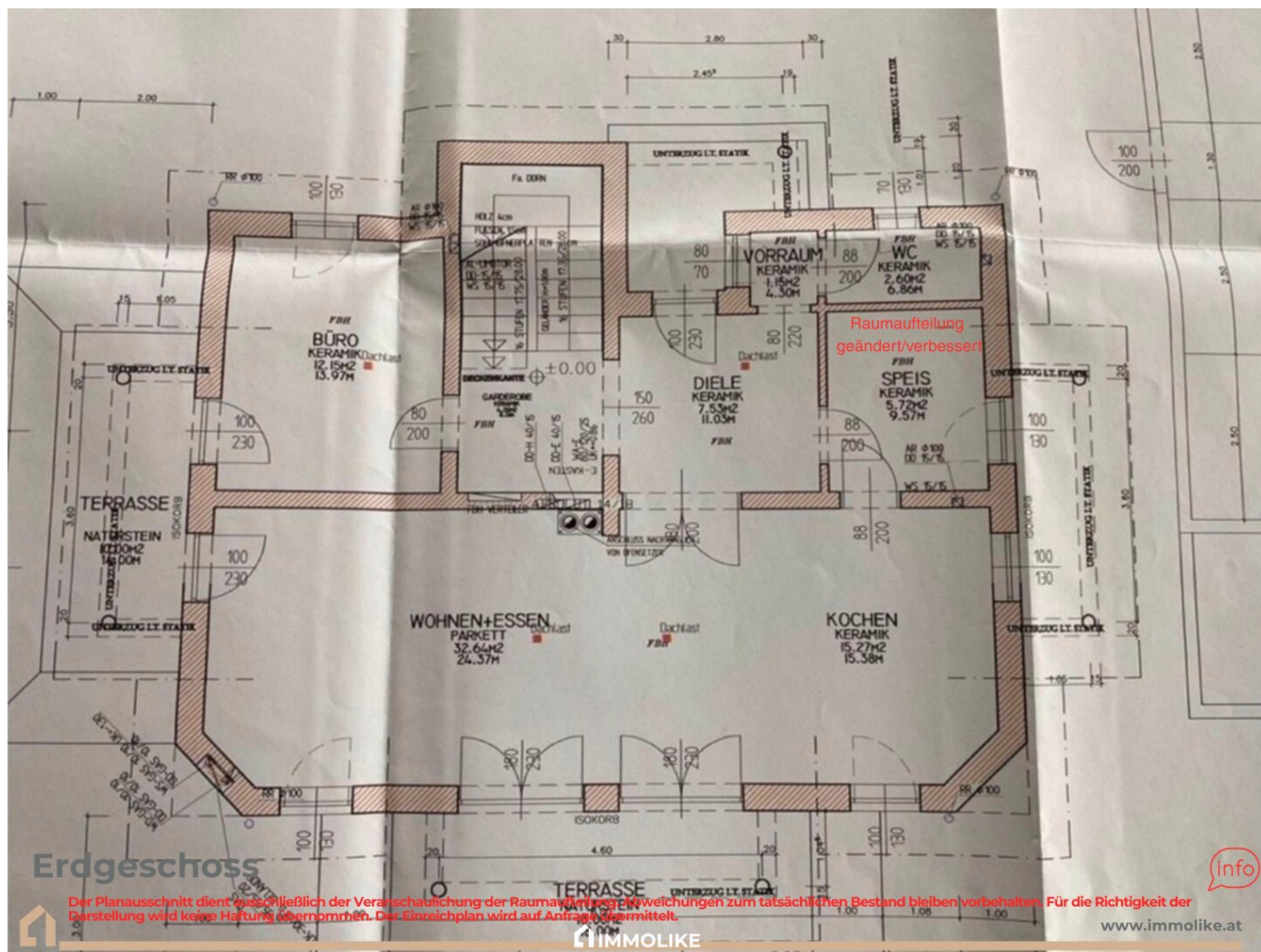






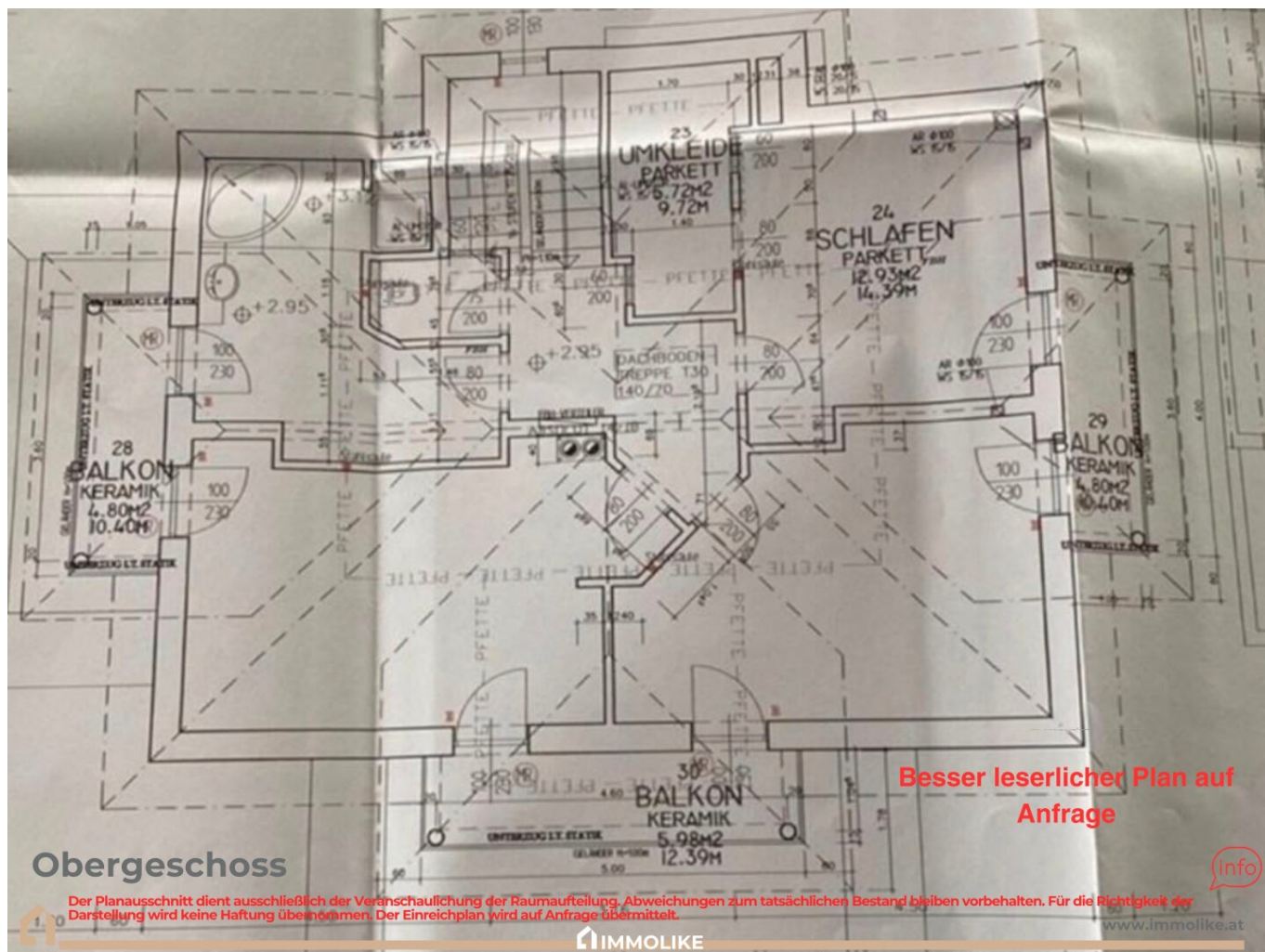




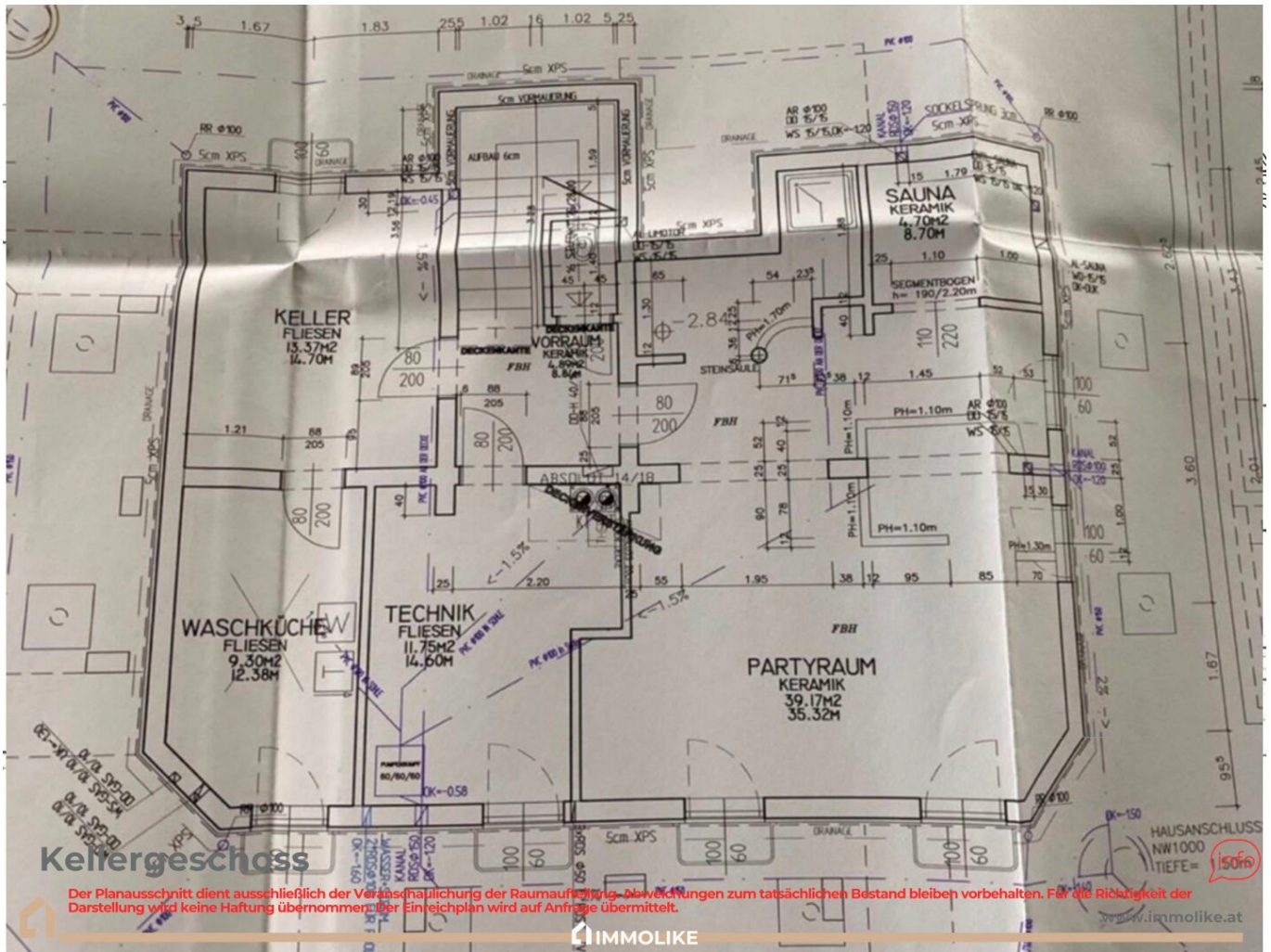


[www.immolike.at](http://www.immolike.at)









Der Planausschnitt dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Abweichungen zum tatsächlichen Bestand bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit der Darstellung wird keine Haftung übernommen. Der Einreichplan wird auf Anfrage übermittelt.

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem Traumhaus mit persönlichen Gartenparadies

Hochwertige Bauweise, großzügige Wohnflächen, luxuriöse Ausstattung und ein traumhaft angelegter Garten mit Salzwasserpool – dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Auf rund **162 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie beeindruckenden **83 m<sup>2</sup> hochwertig ausgebautem Keller** bietet diese Immobilie eine Gesamtnutzfläche von rund **245 m<sup>2</sup>** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, erstklassigen Materialien und zahlreichen Highlights, die man nur selten am Immobilienmarkt findet.

Bereits die elegante Architektur mit romantischem Walmdach vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck. Das Haus wurde 2002 errichtet und 2003 erstmals bezogen. Dank der ausgezeichneten Bauqualität sowie der laufenden Pflege präsentiert sich die Immobilie in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand und wirkt deutlich jünger als ihr tatsächliches Baujahr.

Große Fensterflächen, hochwertige Natursteinböden, viel Tageslicht sowie die perfekte Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück schaffen eine Wohnatmosphäre, die sofort begeistert.

**Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage sämtliche Objektunterlagen, Grundrisse, Informationen zur Bauweise sowie weitere Details zur Immobilie zur Verfügung.**

### ERDGESCHOSS:

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, ergänzt durch einen separaten Garderobenraum. Von hier aus gelangen Sie bequem in sämtliche Bereiche des Hauses.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund **32,64 m<sup>2</sup>**. Ein beeindruckender Kamin sorgt für gemütliche Stunden, während hochwertige Natursteinböden Eleganz und Exklusivität unterstreichen. Große Fensterflächen schaffen eine helle Wohnatmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang auf die sonnige Terrasse und in den traumhaften Garten.

Die angrenzende Küche mit ca. **15,27 m<sup>2</sup>** bietet viel Platz zum Kochen und Genießen.



Daneben befindet sich ein Raum, der ursprünglich als Speis geplant wurde und derzeit als großzügiger Waschraum genutzt wird. Mit geringem Aufwand kann dieser Bereich wieder als Speis verwendet werden. Gerne zeigen wir Ihnen diese Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung.

Ein separates Gäste-WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer mit rund **12,15 m²**, das sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer, Schlafzimmer oder Praxisraum nutzen lässt.

## **OBERGESCHOSS:**

Über das stilvolle Treppenhaus gelangen Sie in den großzügigen Vorraum des Obergeschosses.

Hier erwarten Sie drei helle und großzügige Schlafzimmer mit viel Platz für die gesamte Familie.

Ein besonderes Highlight: **Alle Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon.**

Das luxuriöse Badezimmer überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, großzügiger Dusche, Whirlpool/Jacuzzi sowie einem weiteren Ausgang auf den Balkon.

Der Dachboden bietet zusätzliche praktische Abstellflächen.

## **WELLNESS- & KELLERBEREICH:**

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der hochwertig ausgebaute Keller.

Der großzügige Wellness- und Partyraum mit rund **39,17 m²** bietet nahezu alles, was man sich für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden wünscht.

Ein stilvoll integrierter Barbereich lädt zu geselligen Abenden ein. Zusätzlich verfügt dieser Bereich bereits über eine Dusche sowie einen vorbereiteten Saunaraum mit ca. **4,70 m²**.

Gerade während der Wintermonate entsteht hier ein exklusiver Wellnessbereich mit außergewöhnlichem Wohlfühlcharakter.

Ergänzt wird das Kellergeschoss durch zwei weitere großzügige Lager-, Hobby- oder Abstellräume, ein separates WC sowie einen großen Technikraum mit viel Platz für die gesamte Haustechnik.

## GARTEN & AUSSENBEREICH:

Der Außenbereich ist zweifellos eines der größten Highlights dieser Immobilie.

Die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft mit zahlreichen Bäumen, Zierpflanzen, einem romantischen Brunnen sowie einer kleinen Holzbrücke schafft eine Atmosphäre, die an einen privaten Park erinnert.

Das absolute Highlight bildet der traumhafte **Salzwasserpool** mit moderner Pooltechnik und optimaler Südwest-Ausrichtung. Hier genießen Sie die Sonne bis in die Abendstunden.

Die großzügige Terrasse bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende, Familienfeiern oder entspannte Sommerabende.

Ein hochwertiger überdachter Grillbereich macht den Garten zum perfekten Treffpunkt für Familie und Freunde.

Zusätzlich stehen zwei Terrassen – süd- und westseitig ausgerichtet – zur Verfügung und sorgen den ganzen Tag über für sonnige Plätze zum Entspannen.

Ein Garten, der Erholung, Privatsphäre und Urlaubsgefühl perfekt miteinander verbindet.

## BAUWEISE & HAUSTECHNIK:

Das Haus wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine ausgezeichnete Bauqualität.

Highlights der Bauweise:

- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Elegantes Walmdach mit langlebiger Tondachdeckung
- Hochwertige Fenster mit Mehrfachverglasung



- Rollläden
- Edle Natursteinböden
- Parkettböden in den Schlafzimmern
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Regelmäßig gewartete Gastherme
- Umstieg auf Luftwärmepumpe problemlos möglich
- Ideale Voraussetzungen für die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage

## **CARPORT & STELLPLÄTZE:**

Das großzügige Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Direkt vor dem Haus stehen zusätzlich weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass insgesamt bis zu fünf Fahrzeuge bequem geparkt werden können – ideal auch für Gäste.

## **BETRIEBSKOSTEN:**

Da das Haus derzeit leer steht, fallen aktuell lediglich folgende Gemeindeabgaben an:

- Grundsteuer: **66,53 € pro Quartal**
- Kanalgrundgebühr: **51,47 € pro Quartal**

Dies entspricht zusammen lediglich rund **39,33 € pro Monat** (ohne verbrauchsabhängige Kosten).

**Gerne informieren wir Sie auf Anfrage ausführlich über sämtliche laufenden Betriebskosten sowie weitere objektrelevante Details.**

## **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

- Ca. 161,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 244,78 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- Hochwertig ausgebauter Wellnesskeller mit 83,18 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Salzwasserpool mit moderner Pooltechnik
- Traumhaft angelegter Garten
- Romantischer Brunnen und Holzbrücke
- Südwest-Ausrichtung des Pools
- Zwei sonnige Terrassen
- Überdachter Grillbereich
- Luxuriöses Badezimmer mit Jacuzzi
- Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Natursteinböden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elegantes Walmdach
- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Carport für zwei Fahrzeuge
- Bis zu fünf Stellplätze
- Sofort beziehbar
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Hervorragende Infrastruktur

**Zusätzlicher Mehrwert:** Im Kaufpreis ist auch ein ideeller Miteigentumsanteil an der privaten Zufahrtsstraße enthalten. Dadurch erwerben Sie zusätzlich **1/3 der insgesamt ca. 191 m<sup>2</sup>**



**großen privaten Zufahrt.** Diese sorgt für eine komfortable und sichere Erschließung der Liegenschaft und steht ausschließlich den berechtigten Eigentümern zur Verfügung.

## **FAZIT:**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint hochwertige Bauqualität, großzügige Wohnflächen und eine Ausstattung, die nur äußerst selten am Markt angeboten wird.

Der traumhafte Salzwasserpool, die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft, der luxuriöse Wellnesskeller sowie die elegante Architektur schaffen ein Zuhause, das jeden Tag Urlaubsgefühl vermittelt.

Ob entspannte Stunden am Pool, gemütliche Abende am Kamin oder gesellige Feiern im exklusiven Wellness- und Partybereich – hier erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau.

**Ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen – mit viel Platz für heute und zahlreiche Möglichkeiten für die Zukunft.**

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage den Energieausweis, sämtliche Planunterlagen, detaillierte Informationen zur Bauweise, Haustechnik sowie weitere objektrelevante Unterlagen zur Verfügung.

**Klicken Sie einfach auf „Anbieter kontaktieren“, um eine kostenlose und unverbindliche Besichtigung zu vereinbaren oder weitere Informationen zu erhalten.**

Gerne sind wir auch persönlich für Sie da:

**E-Mail:** [office@immolike.at](mailto:office@immolike.at)

**Telefon:** 0664 2215440

Weitere Eindrücke zu dieser Immobilie erhalten Sie in unserem Objektvideo auf unserem Instagram-Profil **@immolike.at**. Wir freuen uns, wenn Sie vorbeischauen, uns folgen und unsere Beiträge liken.

**Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

**IMMOLIKE**

**Hinweis:** Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer und den Behörden zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit. Irrtümer, Änderungen und Druckfehler

vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap