NEUER PREIS: Traumhaus mit Salzwasserpool, Wellnesskeller & märchenhaftem Gartenparadies | 245 m² Nutzfläche



Traumhaus mit Gartenparadies

Objektnummer: 1660/90

Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m²
Nutzfläche:	245,00 m²
Bürofläche:	12,15 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Garten:	505,00 m²
Keller:	83,18 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	749.000,00 €

Infos zu Preis:

Erläuterung Kosten auf Anfrage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Marko Tarabic

IMMOLIKE GmbH
Janshartweg 22
4053 Ansfelden













































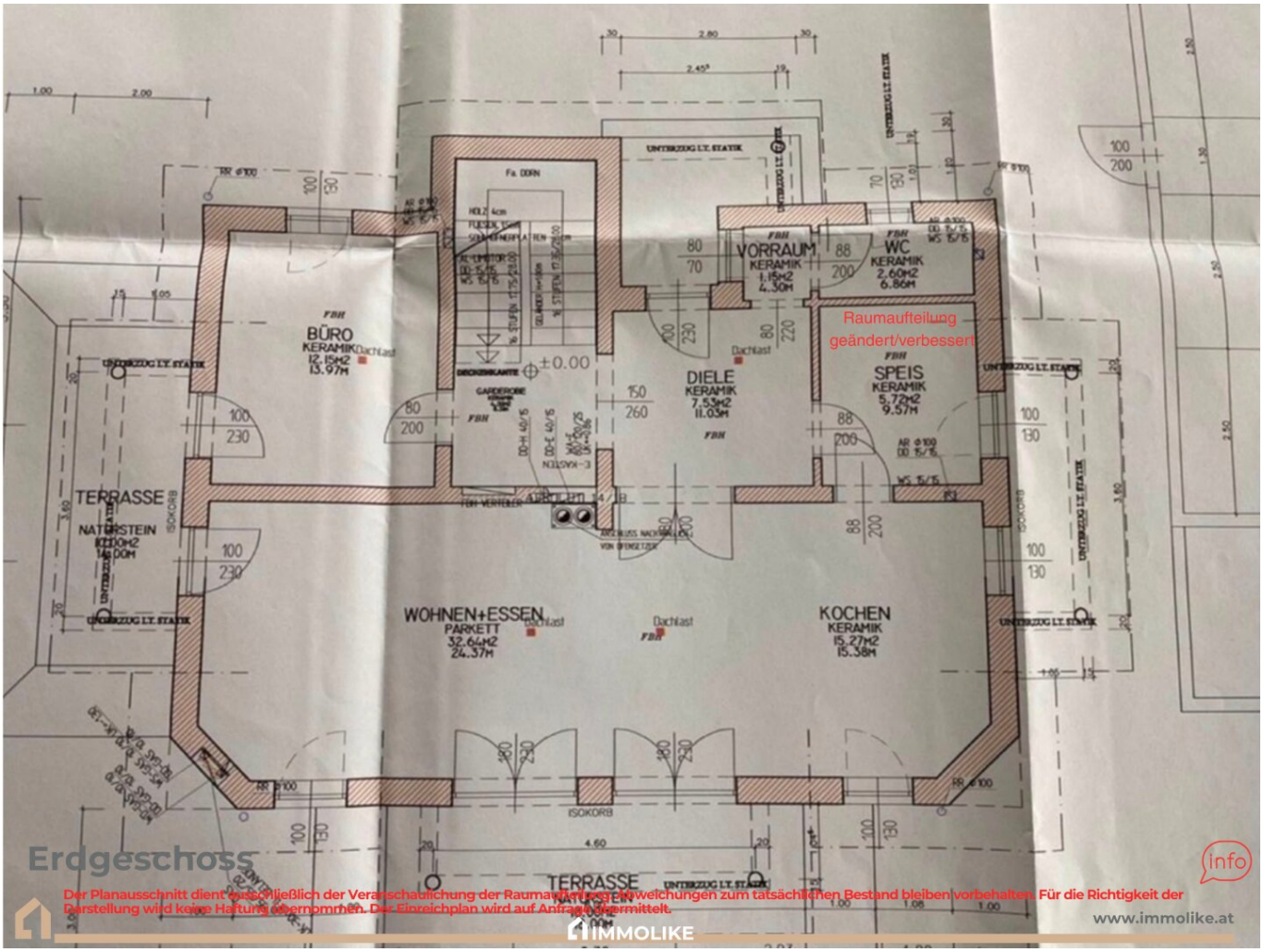


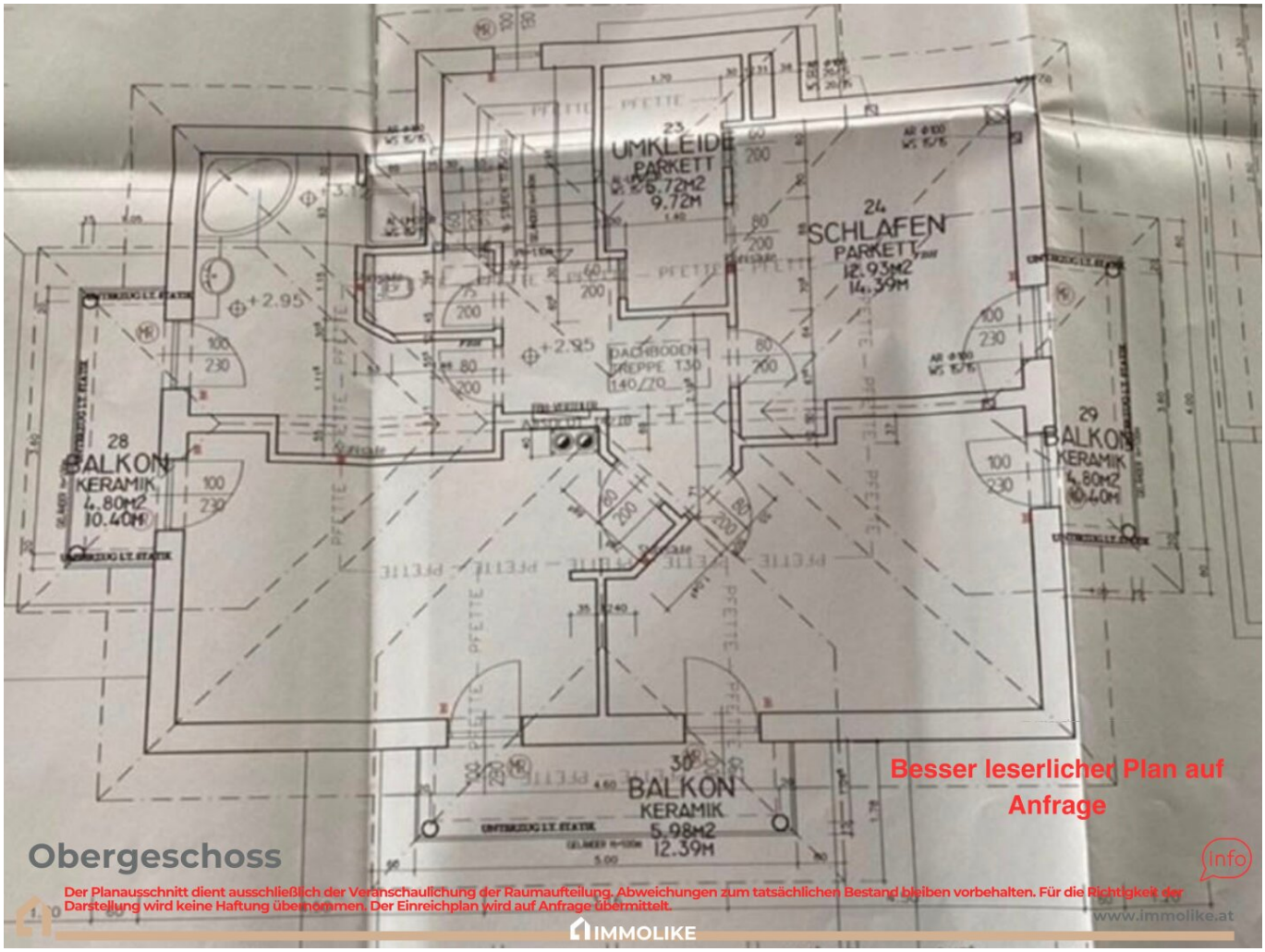


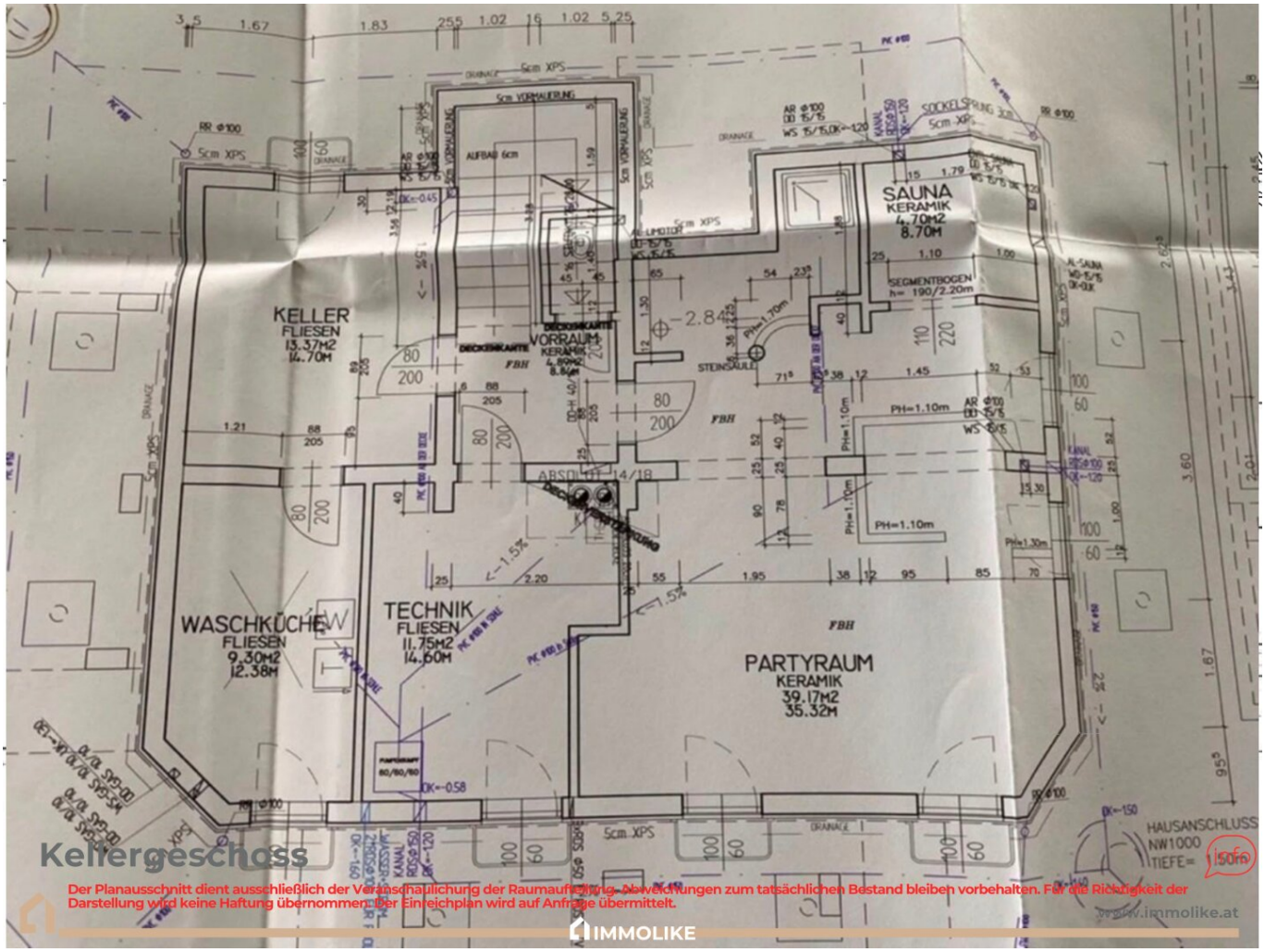







BÜRO
KERAMIK
12.15M2
13.97M
VORRAUM
KERAMIK
1.15M2
4.30M
WC
KERAMIK
2.60M2
6.86M
DIELE
KERAMIK
7.53M2
11.03M
SPEIS
KERAMIK
5.72M2
9.57M
TERRASSE
NATURSTEIN
WOHNEN+ESSEN
PARKETT
32.64M2
24.37M
KOCHEN
KERAMIK
15.27M2
15.38M
TERRASSE
NATURSTEIN
Raumaufteilung
geändert/verbessert
Erdgeschoss
Der Planausschnitt 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.
IMMOLIKE
www.immolike.at


23
UMKLEIDE
PARKETT
6.72M2
9.72M
24
SCHLAFEN
PARKETT
12.93M2
14.39M
28
BALKON
KERAMIK
4.80M2
10.40M
29
BALKON
KERAMIK
4.80M2
10.40M
30
BALKON
KERAMIK
5.98M2
12.39M
+2.95
+2.85
DACHBODEN
TREPPE T30
140/70
Besser leserlicher Plan auf Anfrage
Obergeschoss
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.
IMMOLIKE
www.immolike.at



Kellergeschoss

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.

IMMOLIKE

www.immolike.at

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 m² Wohnfläche** sowie beeindruckenden **83 m² hochwertig ausgebautem Keller** bietet diese Immobilie eine Gesamtnutzfläche von rund **245 m²** 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 m²**. 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 m²** 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 m² Wohnfläche

• Ca. 244,78 m² Gesamtnutzfläche

• Hochwertig ausgebauter Wellnesskeller mit 83,18 m²

• 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 m²**

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

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