

Großzügige Gartenwohnung mit vielen Highlights für anspruchsvolles Wohnen! Eigengarten ca. 300m²



Garten 3

Objektnummer: 1537/149

Eine Immobilie von PRO Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,59 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	301,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	227,00 €
Heizkosten:	72,00 €
USt.:	40,70 €
Infos zu Preis:	

Rücklagenstand per 01.2026 ca. € 50.800

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.a Roxana Penl

PRO Estate GmbH
Stadlhofstraße 65
4600 Wels

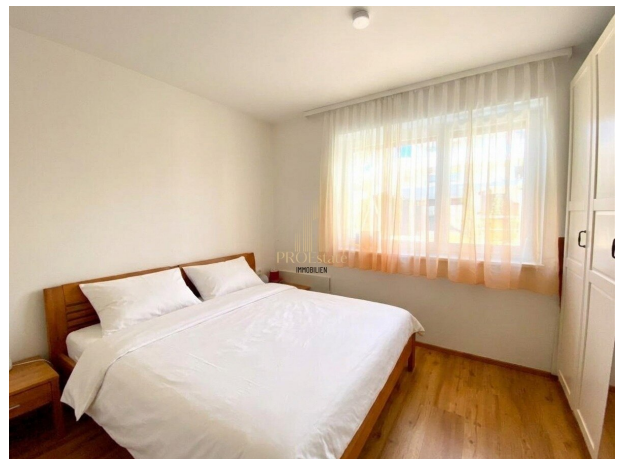
T +43 650 22 33 441
H +43 650 22 33 441

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





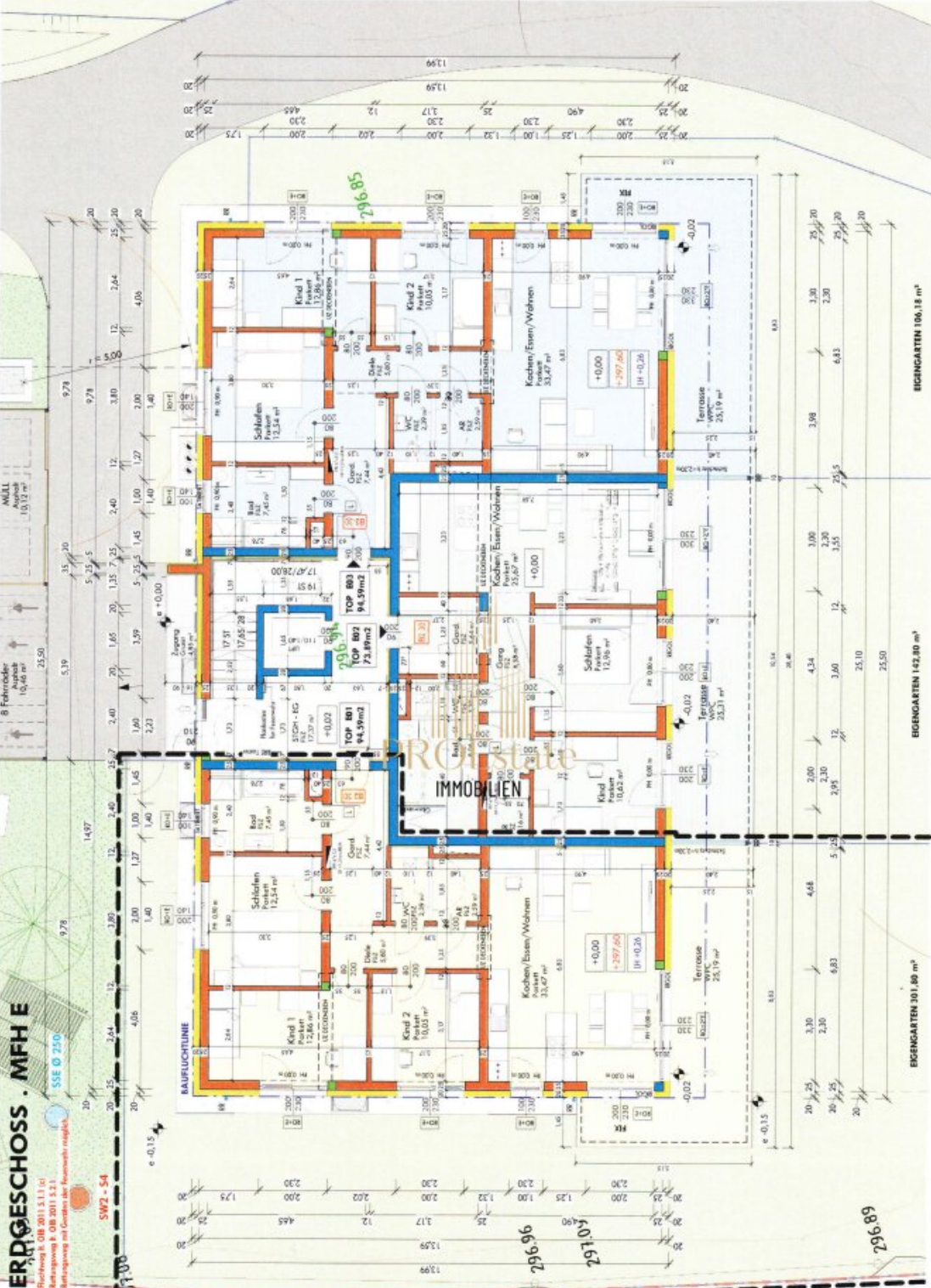






ERDGESCHOSS - MFH E

Fläche: 1.081,11 m²
Baueingangs: 0.00 m
Bauwerksingangs: 0.00 m



BRUNNER
BAU

EIGENGARTEN 101,80 m²

EIGENGARTEN 142,80 m²

EIGENGARTEN 106,18 m²

VERTRAGSGRUNDLAGE
4614 MARCHTRENK - WEIBKIRCHNERSTRASSE
datum: 20.04.2018 M. 1: 100 plannummer: 16081 VG-59
TOP E1

1/2

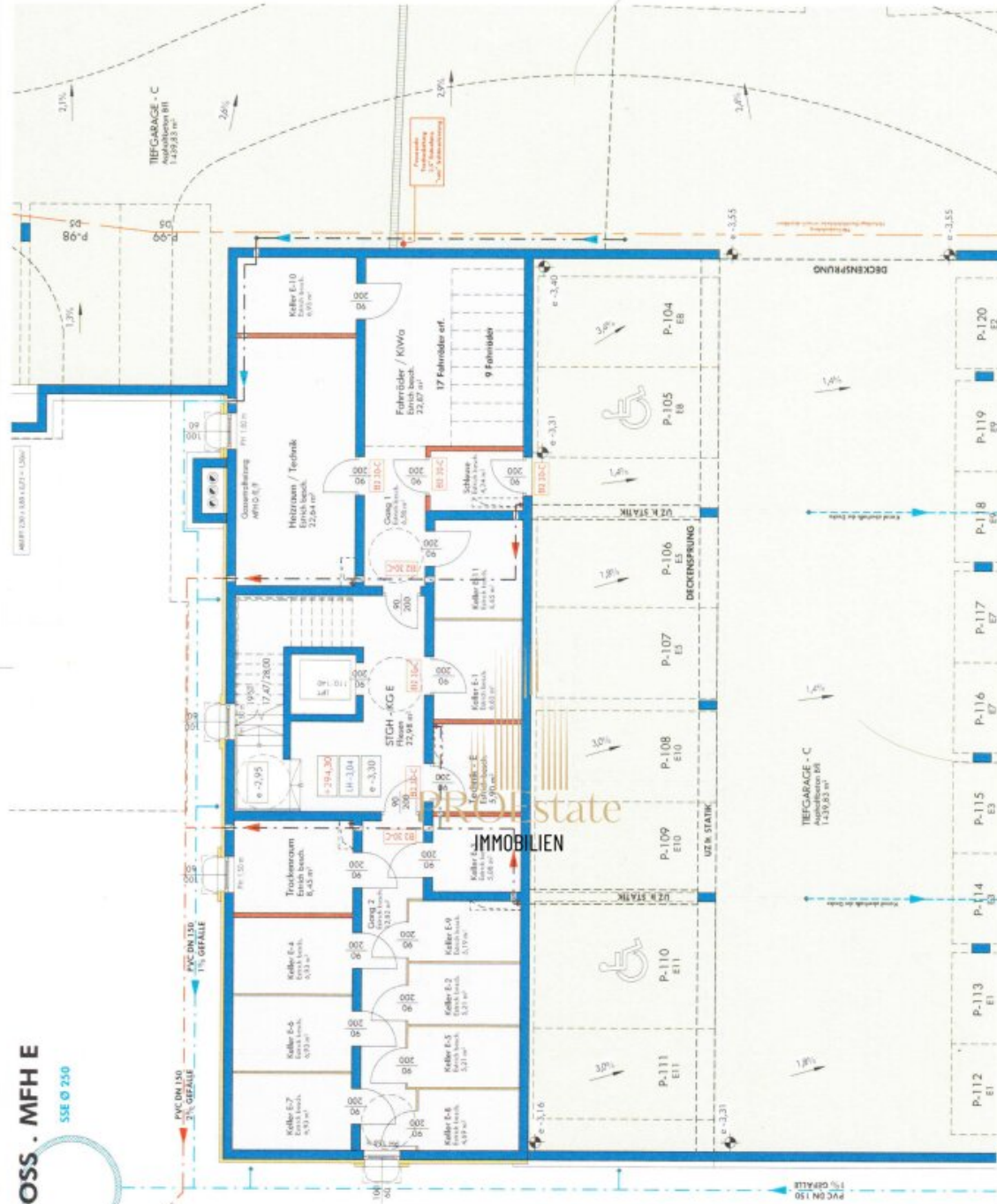
TIEFGARAGE . KELLERGESSCHOSS - BAUABSCHNITT 2



KELLERGECHOSS - MFH E

SSE Ø 250

SW2 - S4



BRUNNER BAU AG
 4614 MARCHTRENK - WEIRKIRCHNERSTRASSE
 datum: 20.04.2018 M 1:100
 plannummer: 16/081_VG-46
 KELLER E

16

Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit außergewöhnlichem Freiraum & moderner Ausstattung

300 m² Privatgarten – direkter Außenzugang – hochwertige Tischlermöbel – PV-Anlage – 2 Tiefgaragenplätze mit Wallbox

Diese Gartenwohnung in der Weißkirchner Straße 44b, bietet ein Wohngefühl, das weit über den üblichen Standard hinausgeht.

Der **großzügige Eigengarten mit rund 300 m²** schafft eine private, ruhige Atmosphäre und macht die Wohnung zu einem echten Unikat.

Durch den **direkten Zugang von außen** entsteht ein Wohnkomfort, der sonst nur bei Einfamilienhäusern zu finden ist.

Highlight: Ein Garten, der begeistert

- **300 m² Eigengarten** – vielseitig nutzbar, privat und ideal für Familien
- **Gartenhütte (ca. 15 m²) mit Stromanschluss** – perfekt für Hobby, Lager oder HomeGym
- **InGroundTrampolin, Spielplatz und Sandkiste** – ein Paradies für Kinder
- **Kindergarten in 1–2 Minuten erreichbar** – direkt über den Garten, ohne Straßenverkehr

Der Garten ist nicht nur groß, sondern auch funktional gestaltet und bietet eine Lebensqualität, die man selten findet.

Hochwertige Ausstattung & inkludierte Möbel

- **Maßmöbel vom Tischler** in Bad, Vorraum und Küche
- **Wohnwand, Sofa und Sitzecke mit ausziehbarem Tisch** inklusive
- **Regale & Abstellfächer** verbleiben in der Wohnung
- **Insektenschutz** im Schlafzimmer und Bad bereits montiert

Diese Ausstattung ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen und verleiht der Wohnung ein harmonisches, gepflegtes Gesamtbild.

Moderne Technik & Energieeffizienz

- **Glasfaser-Internet + Liwest**
- **Netzwerkdosen in jedem Zimmer** – ideal für Homeoffice
- **Kostenloses SAT?TV** für das gesamte Wohngebäude
- **Solarthermie-Unterstützung** für Warmwasser
- **Eigene 3 kWp Photovoltaikanlage** – nachhaltige Energie & reduzierte Kosten
- **2 Tiefgaragenplätze inkl. eigener Wallbox** – komfortabel und zukunftssicher
- **Innentüren mit systematischem Lärmschutz**
- **Sonnenschein inklusive – Ihre eigene Energie vom Dach!**

Dieses Objekt verfügt über eine hauseigene Photovoltaikanlage, die als Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage (GEA) betrieben wird. Der große Vorteil: Jede Wohnung kann den direkt am Dach erzeugten Sonnenstrom selbst nutzen!

- **Sogar eine Solarthermie für das Warmwasseraufbereitung vorhanden!**

Diese Gartenwohnung vereint **Freiraum, hochwertige Ausstattung und moderne Technik** zu einem Gesamtpaket, das in dieser Form kaum zu finden ist. Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und nachhaltige Energie legen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pro-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pro-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap