

**Gepflegtes Einfamilienhaus in Marchtrenk: 190 m<sup>2</sup>, Garten,  
Terrasse & Garage um 649.000 €**



Haus Zufahrt

**Objektnummer: 1537/160**

**Eine Immobilie von PRO Estate GmbH**

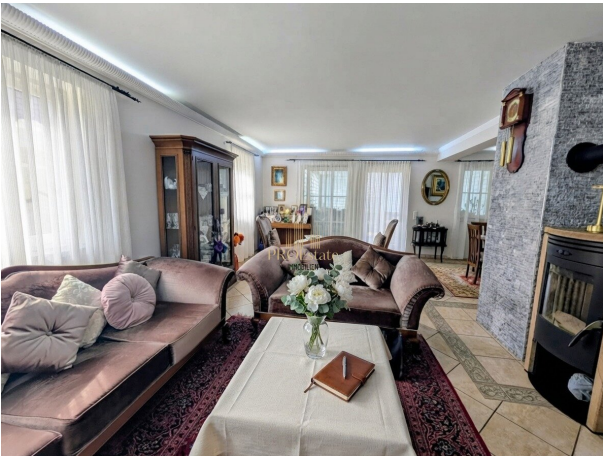
## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 4614 Marchtrenk                          |
| Baujahr:                      | 2003                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 190,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 260,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 6                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Keller:                       | 69,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 112,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,40                            |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 150,00 €                                 |
| Heizkosten:                   | 150,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

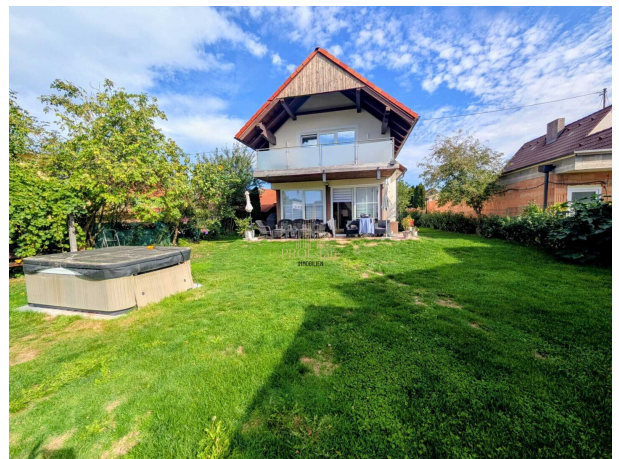
1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









# Einreichplan

Bauvorhaben: **Zubau Einfamilienhaus**

Grundstück.Nr.: 2808/4

KG.: 51216 Marchtrenk

EZ.:4129

Behördenvermerke:



Bauherr:

Nizamettin und Nurten Gökbel

Lerchenstraße 33  
4614 Marchtrenk

Grundeigentümer:

Nizamettin und Nurten Gökbel

Lerchenstraße 33  
4614 Marchtrenk

Behörde:

Bauführer:

PROstate  
IMMOBILIEN

Planverfasser:

HP Bauconsulting GmbH  
Hinterschweigerstr. 4 Top 301  
4600 Wels

07242/9396-1280  
office@hp-bauconsulting.at

Legende: Grundrisse/Schnitte

|  |            |  |             |
|--|------------|--|-------------|
|  | Stahl      |  | Holz        |
|  | Stahlbeton |  | Abruch      |
|  | Beton      |  | Bestand     |
|  | Mauerwerk  |  | Ständerwand |

Plannummer:

A108

Datum:

30.06.2014 15:11:39

Maßstab:

Wie angezeigt

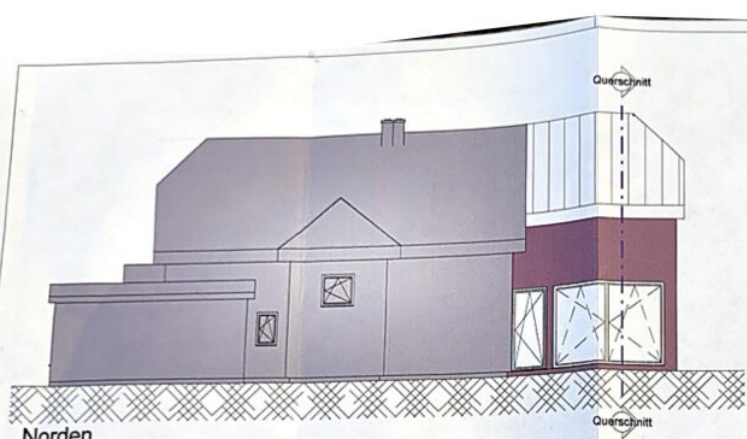
Planinhalt:

Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan

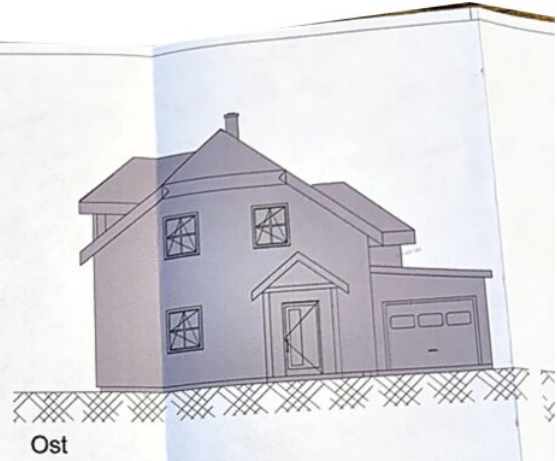
HP BAUCONSULTING GMBH

Hinterschweigerstr. 4, 4600 Wels, E-Mail office@hp-bauconsulting.at  
Telefon 07242 / 9396 - 1280, Fax 07242 / 9396 - 1286



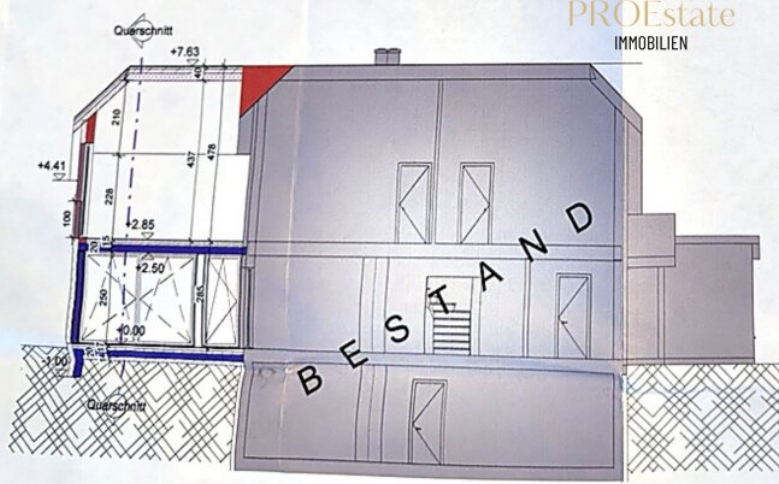


Norden  
M 1:100

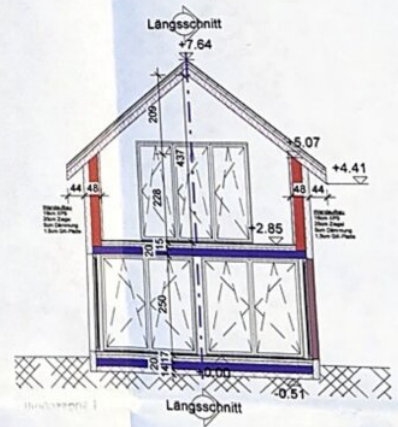


Ost  
M 1:100

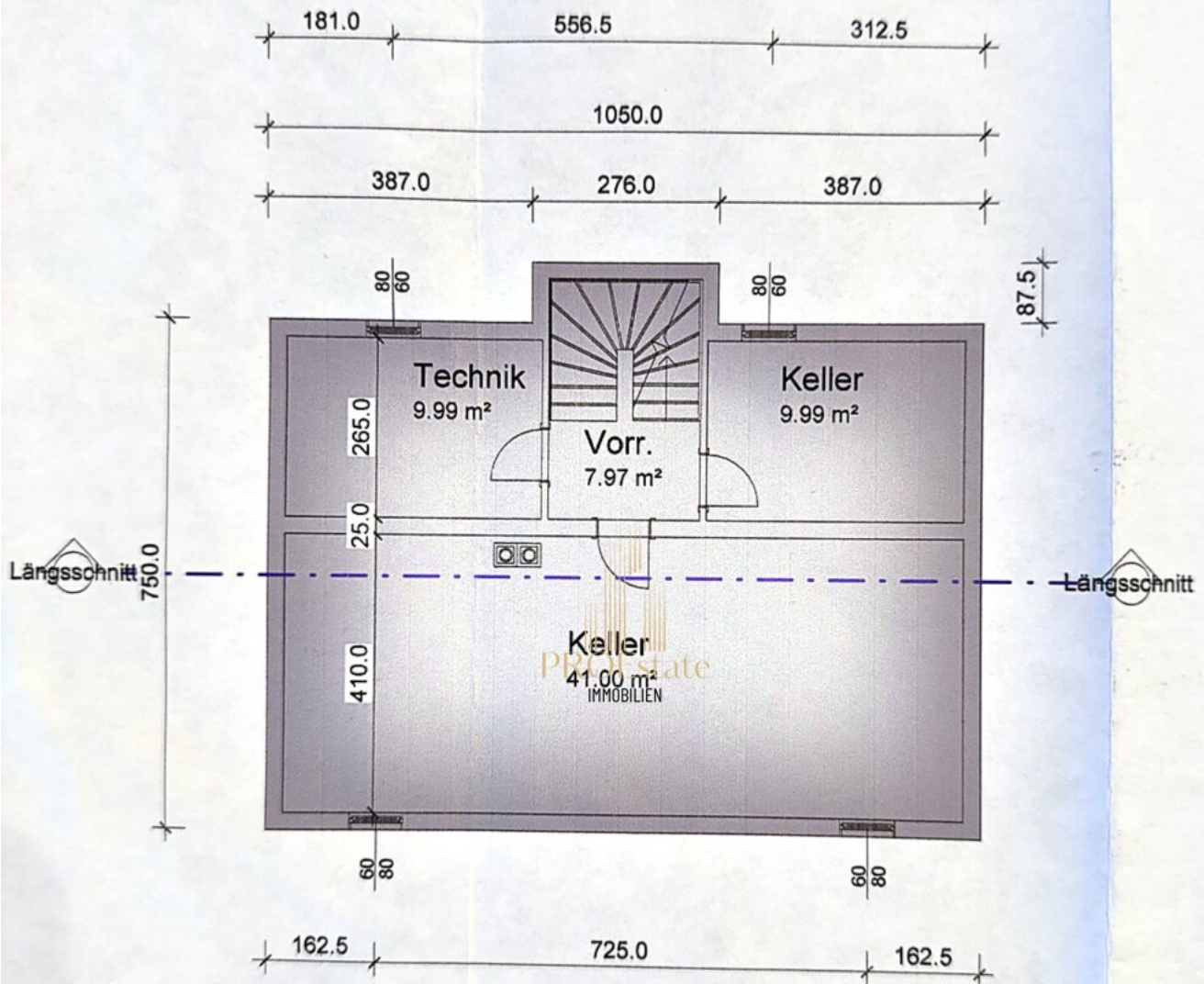
PROEstate  
IMMOBILIEN



Längsschnitt  
M 1:100

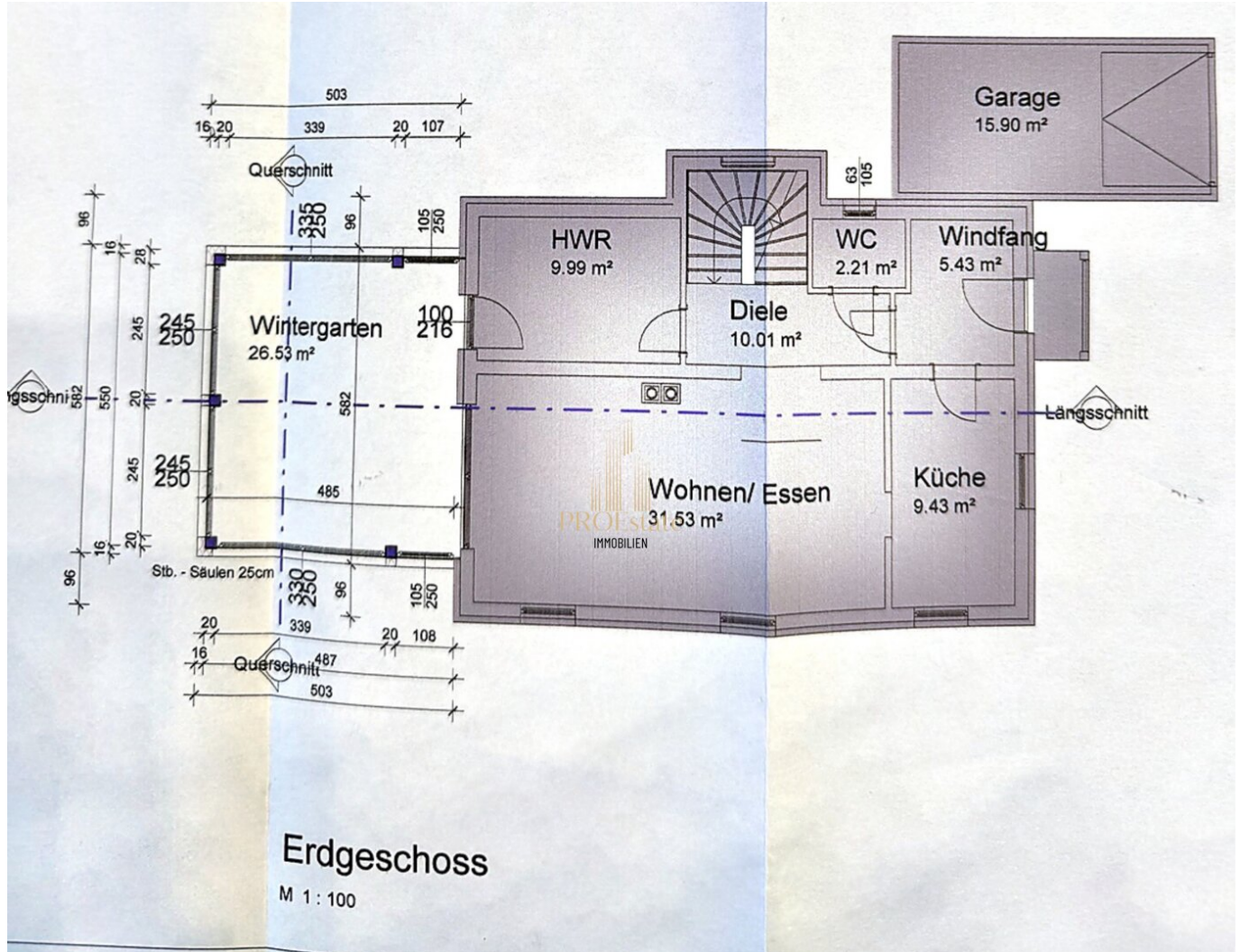


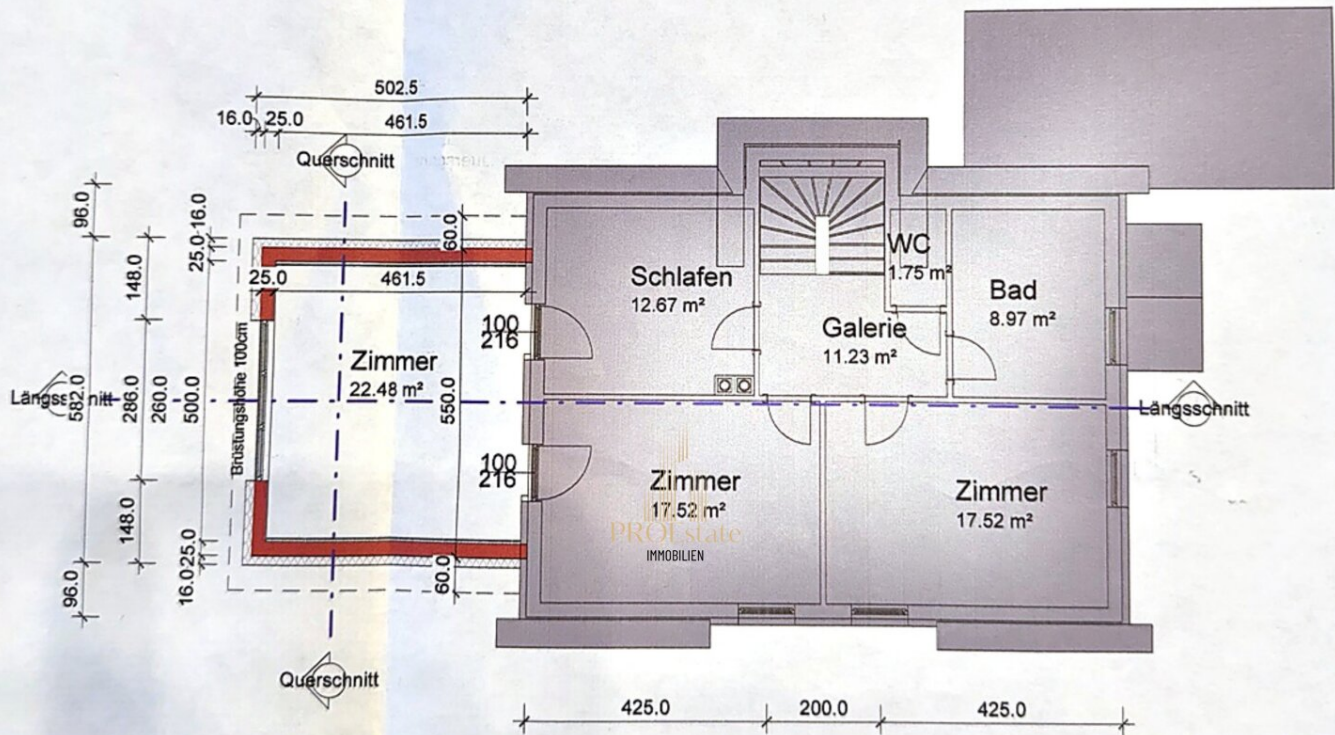
Querschnitt  
M 1:100



## Kellergeschoss

M 1 : 100





## Obergeschoss

M 1 : 100



## Zustimmungserklärung der Nachbarn

Die Nachbarn erklären durch Ihre Unterschrift, dass sie keine Einwendungen gegen das auf diesem Plan dargestellte Bauvorhaben erheben.

### Deckenaufbauten

#### Aufbau A

2cm Bodenbelag  
7cm Estrich  
8cm Schüttung  
20cm Stb.-Decke  
14cm XPS

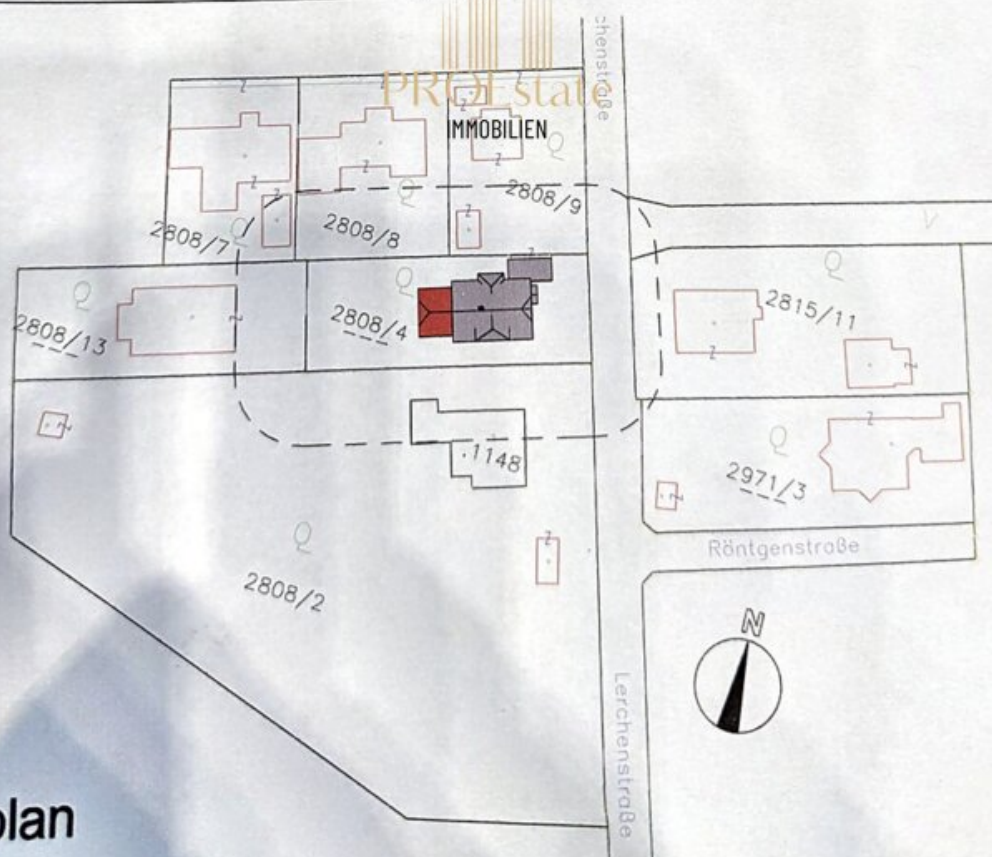
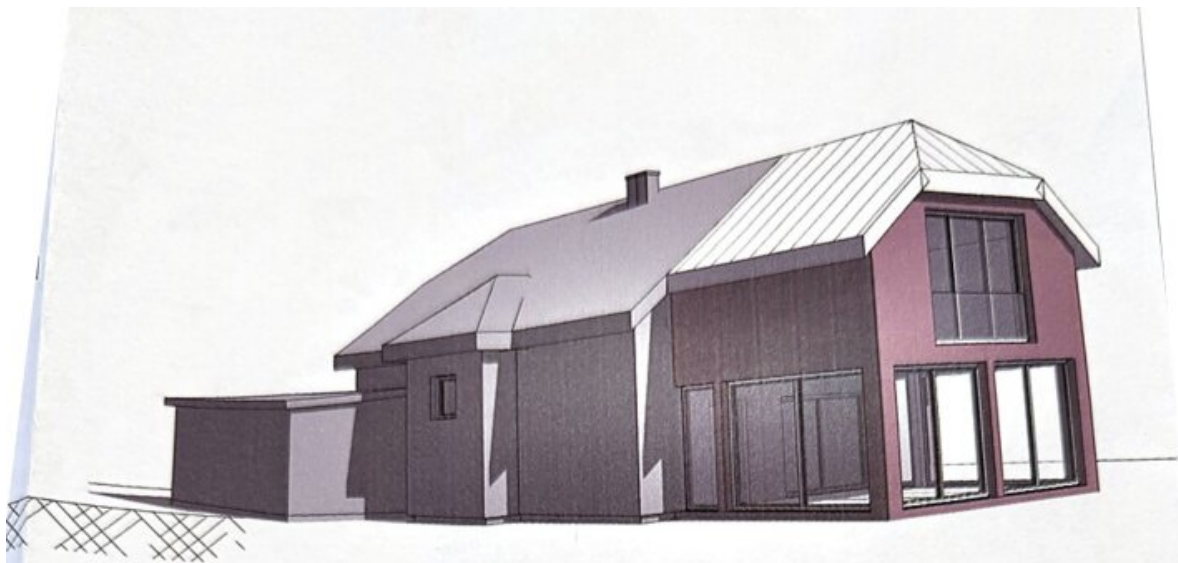
#### Aufbau B

2cm Bodenbelag  
7cm Estrich  
6cm Schüttung  
20cm Stb.-Decke

#### Dachaufbau

Ziegeleindeckung  
Konterlattung  
Lattung  
Schalung  
Sparren d.zw. 20cm Dämmung  
GK-Platten

| Grundstück Nr. | Name/ Adresse                                                                                                                                           | Unterschrift |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2808/9         | Tichy Karl und Marianne, Paschingerstr.33a, 4062 Thening                                                                                                |              |
| 2808/8         | Stefan Christian, Puckinger Str. 1, 4055 Pucking                                                                                                        |              |
| 2808/7         | Höllhumer Siegfried, Starhembergerstr. 66, 4020 Linz<br>Zotl Elisabeth, Werfelstr. 9/2/4                                                                |              |
| 2808/13        | Pfaffl Barbara, Veitsdorf 37, 4210 Gallneukirchen<br>Lackner Friedrich Ing., Fadingerstr. 17, 4020 Linz<br>Lackner Waldemar, Bolzmannstr. 1, 4050 Traun |              |
| 2808/2         | Schmelz Martha, Lerchenstr. 21, 4614 Marchtrenk                                                                                                         |              |
| 3344           | Marktgemeinde Marchtrenk, Linzerstr. 21, 4614 Marchtrenk                                                                                                |              |



Lageplan

M 1 : 1000

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, gepflegtem Ambiente und schönem Ausblick im beliebten Marchtrenk!

Auf rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit insgesamt sechs Zimmern bietet die gepflegte Immobilie viel Raum für individuelle Wohnideen, gemeinsame Familienzeit und entspannte Rückzugsmomente.

Ob als Zuhause für eine Familie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für alle, die sich mehr Platz wünschen – hier finden unterschiedliche Lebensentwürfe ein passendes Umfeld.

Die Räume überzeugen mit einer angenehmen Kombination aus Fliesen und Parkett. Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während der Kamin an kühleren Tagen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster und einer Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet damit Komfort und natürliches Tageslicht. Zwei WCs ergänzen die praktische Ausstattung des Hauses und erleichtern den Alltag.

Auch im Außenbereich lässt sich das Leben genießen: Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Auf der Terrasse können Sie sonnige Stunden verbringen, Gäste empfangen oder den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen lassen. Der Fernblick eröffnet zusätzlich schöne Ausblicke und verleiht dem Zuhause ein angenehmes Gefühl von Weite.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Damit ist auch das Parken komfortabel gelöst. Die Gasheizung in Verbindung mit der Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im Haus, während der Kamin den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Die Lage in Marchtrenk bietet eine gute Basis für den Alltag. Eine Busverbindung befindet sich in der Nähe, ebenso sind Schule und Kindergarten gut erreichbar.

Das macht die Immobilie besonders interessant für Familien, die Wert auf ein großzügiges Zuhause und kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie einen Ort zum Wohlfühlen und Träumen bieten wird.

Willkommen in Ihrem neuen Lebenskapitel!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet viel Wohnfläche, eine praktische Ausstattung und attraktive Außenbereiche zu einem einladenden Gesamtpaket. Mit sechs Zimmern, Garten, Terrasse, Garage und Fernblick bietet es zahlreiche Möglichkeiten, den eigenen Wohnraum zu verwirklichen.

HIGHLIGHTS der Liegenschaft:

# Wintergarten BJ 2014

# Kamin

# Keller mit Waschküche

#Wimberger Haus

# Markenfenstern der Firma Entholzer

# Installation der Firma Dämon

# Zentralstaubsauger

**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 <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 <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap