Über den Dächern von Marchtrenk: 3-Zimmer-Wohnung mit eigener 96 m² Dachterrasse



Dachterrasse

Objektnummer: 6196/482

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	178,39 €
Heizkosten:	142,16 €
USt.:	44,14 €

Infos zu Preis:

Laut Vorschreibung der Hausverwaltung ab 01.07.2026, Garage = Carport

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner






VOGUE


Immo Group
Beautiful things happen when yousmile


Immo Group

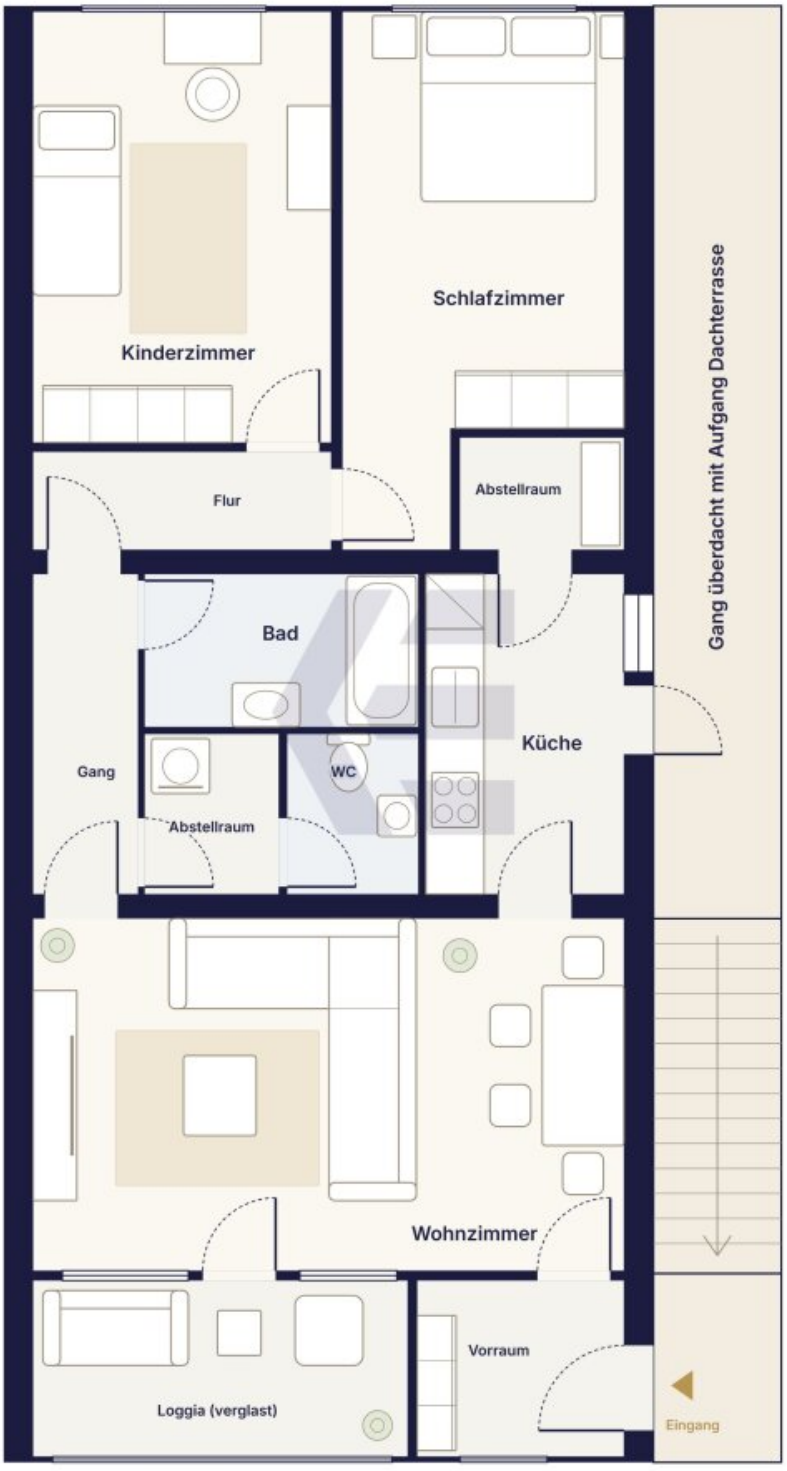

Immo Group


Immo
Group
BATHROOM
RULES
Soak
Relax
Enjoy


Immo
Group

3-Zimmer-Wohnung · Marchtrenk

Nutzfläche 82,87 m² · verglaste Loggia · Aufgang zur Dachterrasse



Planskizze · Außenmaße und tragende Wände nach Einreichplan 1978 · Innenaufteilung nach Bestand · Möblierung beispielhaft



Visualisierung mit beispielhafter Möblierung

Objektbeschreibung

Sonntagmorgen im Dezember, Kaffee in der Hand. Draußen ist es kalt, Sie sitzen trotzdem in der Loggia, vorne verglast, angenehm warm, Blick ins Grüne, Morgensonne im Gesicht.

Am Abend geht es über die Treppe hinauf auf die eigene Dachterrasse. Rund 96 m² laut Nutzwertgutachten, mehr Fläche als die Wohnung selbst, über den Dächern von Marchtrenk. Wasser und Strom sind oben, die überdachte Bar steht schon. Gibt es einen besseren Platz zum Punschen mit Freunden? Im Sommer wird daraus Ihr Wohnzimmer im Freien.

Das ist die Wohnung: rund 83 m² Nutzfläche im 3. Stock, drei Zimmer, Loggia, Dachterrasse, Kellerabteil und ein eigener Carport vor dem Haus. Die Anlage wurde umfassend saniert, mit Wärmedämmung und Videogegensprechanlage. Das Sanierungsdarlehen von rund 43.500 € für diese Wohnung ist bereits zurückbezahlt.

Der Wohnraum trägt eine große Wohnlandschaft, den Fernsehbereich und einen Essplatz. Ein offener Durchgang verbindet ihn mit der Küche.

Die Küche hat ein eigenes Fenster und eine Tür nach draußen, von dort sind es wenige Schritte zur Treppe auf die Dachterrasse. Weiße Fronten, Arbeitsplatte in Holzoptik, Rückwand in Steinoptik, Ceranfeld, Geschirrspüler und Backofen. Der Abstellraum liegt gleich daneben, die Einkäufe sind in zwei Schritten verstaut.

Weil Sie draußen ohnehin oben auf dem Dach sitzen, darf die verglaste Loggia mehr sein: Leseecke, Arbeitsplatz, Spielbereich. Wetter ist dort Nebensache.

Schlafzimmer und zweites Zimmer sind hell und gut einzurichten (als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro für die Tage im Homeoffice). Im Bad stehen eine Badewanne mit Regendusche und ein Waschtisch. Das WC ist separat. Waschmaschine und Trockner haben ihren Platz im Abstellraum, der Wäscheständer bleibt aus dem Wohnzimmer draußen.

Fotos zeigen viel. Wie die Morgensonne in der Loggia steht und wie weit der Blick von der Dachterrasse reicht, sehen Sie erst vor Ort. Schreiben Sie uns, dann schicken wir Ihnen den 360°-Rundgang gleich und vereinbaren einen Termin zur Besichtigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <10.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap