Traumhafte Gartenwohnung - Luxusausstattung inklusive - jetzt für 449.000,00 €!

Objektnummer: 1537/64

Eine Immobilie von PRO Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag.a Roxana Penkov

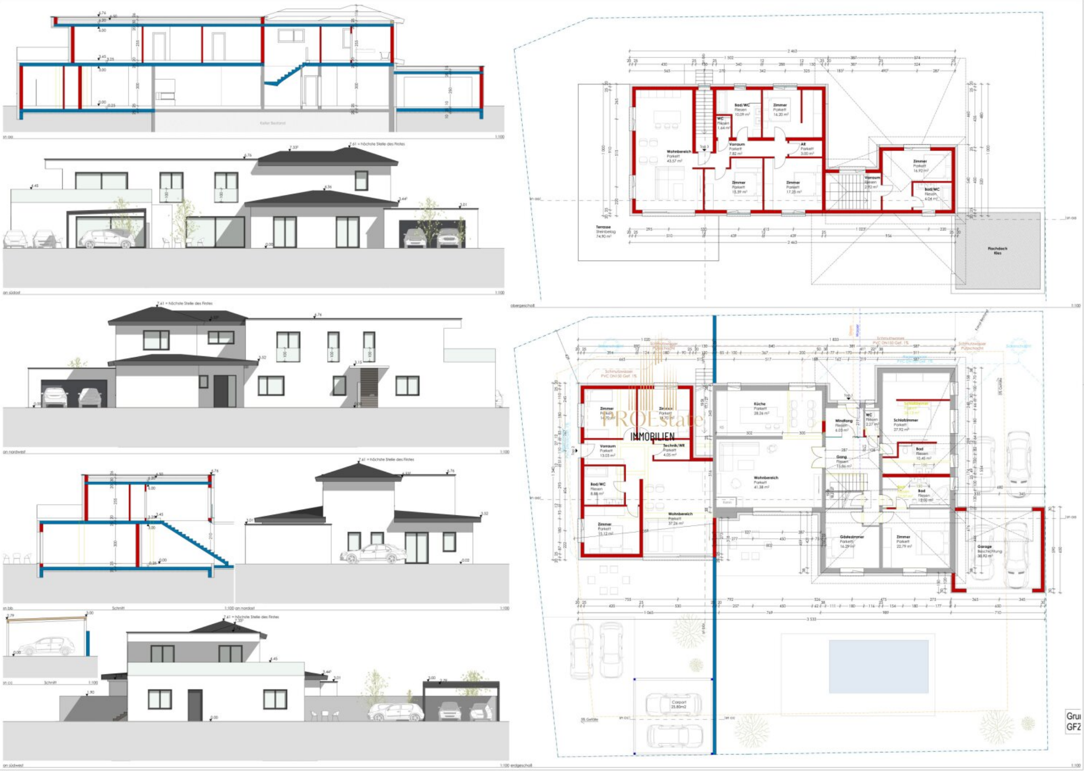
PRO Estate GmbH
Stadlhofstraße 65
4600 Wels

PROEstate
IMMOBILIEN

PROEstate
IMMOBILIEN

PROEstate
IMMOBILIEN

PROEstate
IMMOBILIEN



Grundflächenzahl 0,45

Gst. 1407/8	1274 m²	1274 x 0,45 =	**573,30 m² bebaubare Fläche**
Gesamt	**1274 m²**	Haus EG	376,12 m² (ohne Garage)
		Haus OG	196,52 m²
		Gesamt	**572,64 m² < 573,30 m²**

Nachbarverzeichnis

Grundstücksnr.	Einlagezahl	Eigentümer	Unterschrift - Verzicht auf Einwände
1407/5	2014	Anton Mikacht, Kiefernstraße 11, 4614 Marchtrenk	
1407/6	2383	Evelyn, Terez und Geza Pal Zedernstraße 4, 4614 Marchtrenk	
1407/9	2373	Maria Mayr, Kiefernstraße 15, 4614 Marchtrenk	
1407/10	2346	Ludwig Lang, Zedernstraße 1, 4614 Marchtrenk	
1407/15 3237/3	801	Marktgemeinde Marchtrenk, Linzer Straße 21, 4614 Marchtrenk	
1422/10	297	Josef und Claudia Wöss, Zirbenweg 9, 4614 Marchtrenk	

Aufbauten

Außenwand
Innenputz
25 Ziegelmauerwerk
20 Dämmung EPS
Außenreibputz

Außenwand Garage
Innenputz
25 Ziegelmauerwerk
5 Dämmung EPS
Außenreibputz

Bodenaufbau EG
Belag
7 Estrich Fbh
3 Trittschalldämmung
8 Schüttung
8 Dämmung XPS
Abdichtung
25 Stahlbeton Bodenplatte
10 Rollierung

Bodenaufbau Garage
Epoxidharzbeschichtung
10 Estrich
Abdichtung
25 Stahlbeton Bodenplatte
12 Dämmung XPS
15 Rollierung

Bodenaufbau OG
Belag
7 Estrich Fbh
3 Trittschalldämmung
9 Schüttung
25 Stahlbetondecke

Dachaufbau Haus
6 Kies
Abdichtung
30 Dämmung EPS im Gef.
Notdeckung / Dampfbremse
20 Stahlbetondecke

Dachaufbau Garage
6 Kies
Abdichtung
10 Dämmung EPS im Gef.
Notdeckung / Dampfbremse
20 Stahlbetondecke

Gebäudeklasse 1

Legende

Bestand · Stahlbeton · Dämmung · Abwasser
Neubau · Ziegel · Rollierung · Regenwasser
Abbruch · Holz · Grundgrenze · Wasser · Strom

EINREICHPLAN

Umbau und Aufstockung eines Bungalows, 2 Wohneinheiten und Carports

Bauadresse Kiefernstraße 13, 4614 Marchtrenk - Gst.Nr. 1407/8 - EZ 2458 - KG 51216 Marchtrenk

Lageplan M 1:500

Bauwerber & Grundeigentümer
Cristal Immo GmbH
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden

Bauführer
wird vor Baubeginn bekannt gegeben

Behörde

Planverfasser

Datum	21.07.2023
Maßstab	1:500, 1:100
Plan Nr.	cristalimmo_einreichplan
Planinhalt	grundriss schnitt ansicht lageplan bauteilaufbauten

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Gartenwohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigen. Mit einer Fläche von 112m² und 4 geräumigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Hier können Sie an warmen Sommerabenden entspannen, grillen oder einfach nur die Natur genießen. Die Terrasse bietet zudem einen traumhaften Ausblick auf die grünen Umgebung und lädt zum Verweilen ein.

Das Innere der Wohnung ist modern und neuwertig gestaltet. Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen eine gemütliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne und Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen.

Die Wohnung verfügt außerdem über 2 Stellplätze, ein Doppeltcarport, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen. Mit einer Luftwärmepumpe wird die Wohnung umweltfreundlich beheizt.

Die Lage der Wohnung ist ideal. Sie haben eine gute Verkehrsanbindung mit dem Bus und sind schnell auf der Autobahn. Auch eine Schule befindet sich in der Nähe, sodass Ihre Kinder kurze Wege haben.

Für einen Kaufpreis von 498.000,00 € erhalten Sie hier eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, Naturverbundenheit und einer idealen Lage. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind uns sicher, dass Sie von dieser Traumimmobilie begeistert sein werden!

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap