

## **Sonnige Dachterrasse & Spielplatzblick – Ihr neues Zuhause**



**Objektnummer: 5420/6908**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>USt.:</b>	22,46 €

### Infos zu Preis:

Kosten enthalten: Instandhaltung, Verwaltung, Betriebskosten

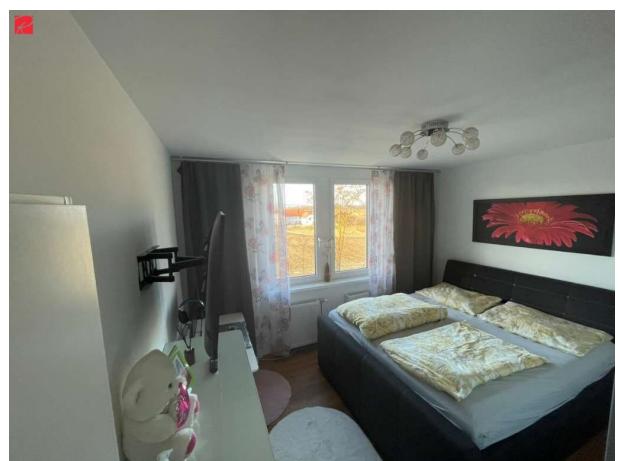
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gerhard Pfeiffer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 9412929







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Traumhafte Maisonette-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in Marchtrenk – perfekt für Paare, die modernes Wohnen mit Komfort verbinden möchten!

Auf zwei Ebenen erwarten Sie ca. **94 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf ein helles Schlafzimmer-Duo im unteren Bereich, ein Badezimmer mit Toilette und einem Technikraum. Das **Obergeschoss** beherbergt den offenen Wohn-Ess-Bereich (der noch dazu um ein Zimmer abgeteilt werden kann) mit Zugang zur **sonnigen Dachterrasse (ca. 28 m<sup>2</sup>)** – ideal für entspannte Abende zu zweit oder gemütliche Stunden mit Familie.

Stellen Sie sich vor:

- Moderne **Küchengeräte**, teilweise noch mit Garantie
- **3-fach-verglaste Fenster** und 2022 erneuerte Gastherme & Speicher – für niedrige Betriebskosten
- Privater **Stellplatz** direkt vor dem Haus und ein **Kellerabteil mit Stromanschluss**
- Zentrale, familienfreundliche Lage mit Blick auf den Spielplatz – Ruhe und Nähe zu allem, was Sie brauchen

Erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum von einem neuen Zuhause. Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen. Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** unter **0676 941 29 29, Gerhard Pfeiffer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
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