

## **Zweifamilientraum mit Wellness-Faktor & Wintergarten-Highlight in Marchtrenk**



**Objektnummer: 6196/432**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Zweifamilienhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4614 Marchtrenk                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1956                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 212,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>                       | 68,20 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,26                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

T +43 7242 214057  
H +43 676 7619992

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, das Flexibilität, Gemütlichkeit und Erholung vereint? Dieses **äußerst gepflegte Zwei-Parteienhaus** in **begehrter Lage von Marchtrenk** bietet nicht nur Platz für die große Familie, sondern punktet auch mit einem durchdachten Raumkonzept auf zwei Etagen und einer privaten Wellness-Oase.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Ruhelage mit Top-Anbindung:** Genießen Sie die Stille einer gepflegten Wohngegend, ohne auf die Vorzüge der nahen Bundesstraße (schnelle Erreichbarkeit von Wels/Linz) verzichten zu müssen.
- **Gartenparadies:** Ein liebevoll gepflegter Hauptgarten sowie ein zusätzlicher kleiner Gartenbereich bieten viel Platz für Entspannung und grüne Daumen.
- **Lichtdurchfluteter Wintergarten:** Das Herzstück des Hauses – überdacht und hell, lädt er zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein.
- **Wohlfühlwärme:** Beide Wohnetagen verfügen über einen eigenen **Kachelofen**, der für behagliche Wärme und eine besondere Atmosphäre sorgt.

### Erdgeschoss: Barrierefrei & Gemütlich

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen
- Separate Küche und gemütliches Schlafzimmer
- Büroraum (ideal für Home-Office)
- Badezimmer

### Obergeschoss: Modern & Großzügig

- Offener, weiter Wohnbereich (ebenfalls mit Kachelofen)
- Moderne Einbauküche auf dem neuesten Stand

- Zwei helle Schlafzimmer
- Zusätzliches Büro und ein weiteres Badezimmer

### **Keller & Wellness: Ihre private Auszeit**

- **Wellnessbereich:** Ausgestattet mit eigener **Sauna und Dusche** – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen.
- **Lagerfläche:** Viel Platz für Hobbys, Vorräte und Technik.

### **Außenanlagen**

Zum Objekt gehört eine **Garage**, die Ihr Fahrzeug sicher vor Witterung schützt. Die Gartenanlagen sind das Aushängeschild der Immobilie: penibel gepflegt und harmonisch angelegt, bieten sie verschiedene Rückzugsorte im Freien.

**Fazit:** Ein Haus mit Seele, das durch seine exzellente Pflege und die hochwertige Ausstattung (Wintergarten, Sauna, Kachelöfen) sofort bezugsfertig ist.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at) - schau vorbei!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap