

## **Gemütliches Ein-/Zweifamilienhaus mit Privatgarten in Marchtrenk**



20220425\_165944

**Objektnummer: 3056\_1717**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

### Patrick Wögerbauer

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

H +43 660 465 31 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

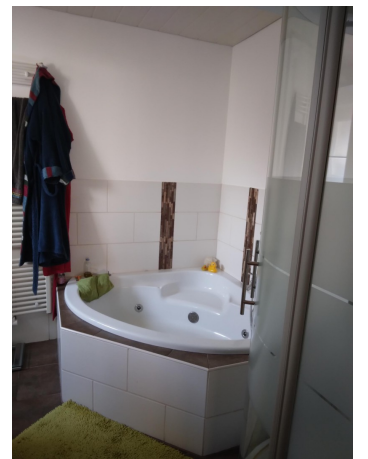
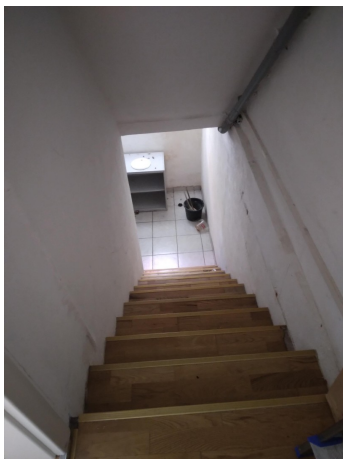


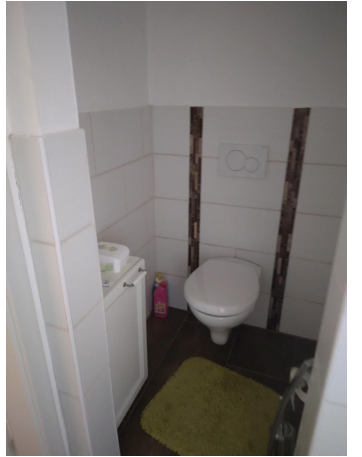




























## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen dieses wunderschöne und gepflegte Haus, das sich im Zentrum der malerischen ländlichen Umgebung von Marchtrenk befindet. Nur 5 Minuten zu Fuß vom Stadtzentrum entfernt, wo alle notwendigen Annehmlichkeiten zu finden sind: medizinische Einrichtungen, Kindergarten, Schule, Geschäfte und Verkehrsverbindungen. Dies ist der ideale Ort für eine Familie, die Ruhe und Natur sucht, ohne auf den Komfort des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Das Haus wurde etwa 1930 erbaut und zwischen 2005 und 2014 umfassend renoviert. Während der Renovierungsarbeiten wurden moderne Gasheizungen installiert, die Fenster und Bäder erneuert und in den meisten Räumen hochwertiger Eichenparkett verlegt. Der Garten rund ums Haus ist mit blühenden Sträuchern, Himbeeren, Blaubeeren, einem alten Pflaumenbaum und einem großen Rosenzweig geschmückt, was ihn zu einem wahren Paradies macht. Im Jahr 2020 wurde auf dem Grundstück ein offener Whirlpool installiert. Der Whirlpool verfügt über 35 Massage-Düsen, wird mit 590 Litern Brunnenwasser gefüllt und ist mit einem Ozonator sowie einer Frostschutzfunktion ausgestattet. Der Whirlpool bietet Platz für bis zu 3 Personen. Das Grundstück rund um das Haus ist vollständig mit einem 2 Meter hohen Zaun aus Lärche umgeben, der im Jahr 2020 errichtet wurde und den Bewohnern des Hauses vollständige Privatsphäre gewährleistet.

Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich eine möblierte Diele, von der aus man in die Küche-Wohnzimmer mit schwedischem Ofen und in den etwa 30 m<sup>2</sup> großen verfliesen Keller gelangen kann, in dem sich der Windkessel (2021 ersetzt) befindet. Zwischen der Küche und dem Wohnzimmer liegt einen kleinen Zwischenraum mit eigenem Fenster, in der eine Waschmaschine/Tiefkühler und Regale zur Aufbewahrung untergebracht werden können. Im Badezimmer befinden sich ein WC, eine Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion und eine Eckdusche mit einer Glasduschwand und ein Badezimmerverbau. Im geräumigen, hellen Schlafzimmer steht ein 3,5 m langer Schrank. Hier besteht auch die Möglichkeit, einen Fernseher anzuschließen. Ein Zimmer im Erdgeschoss wurde früher als Büro genutzt, kann aber in ein Kinderzimmer umgewandelt werden. Das Stiegenhaus ist durch eine Tür vom Erdgeschoss abgetrennt. Von hier aus gelangt man über eine Treppe ins Obergeschoss. Im linken Teil des Obergeschoßes befindet sich eine kleine separate Wohnung mit einer Fläche von etwa 35 m<sup>2</sup>, die vermietet werden kann. Die Wohnung besteht aus einer Diele, einem kleinen Badezimmer mit Waschmaschine und WC. In jedem Raum gibt es ein kleines Dachfenster. Hier befindet sich auch eine Küche-Esszimmer sowie ein Wohnzimmer/Schlafzimmer (Schlafgelegenheit auf einem Sofa). Im Obergeschoss befinden sich noch zwei weitere Räume, die entweder die Erdgeschosswohnung erweitern oder als Schlafzimmer und Kinderzimmer zur Einliegerwohnung hinzugefügt werden könnten. Das Haus verfügt auch über zwei Dachböden, die in Wohnräume umgebaut werden können.

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

H1  
ei9  
z 4  
w.  
ä 0  
r k