

**Alles was das Herz begehrt! Wunderschönes Domizil mit  
außergewöhnlicher Ausstattung in Marchtrenk zu  
verkaufen!**



Außenansicht I

**Objektnummer: 6271/21880**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	224,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	412,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	98,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Jahn**

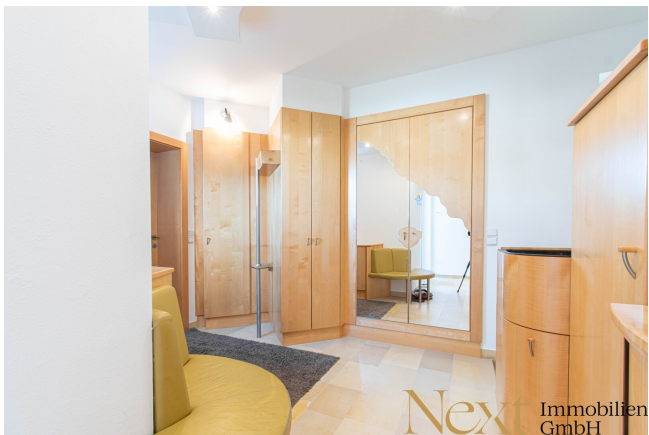
NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

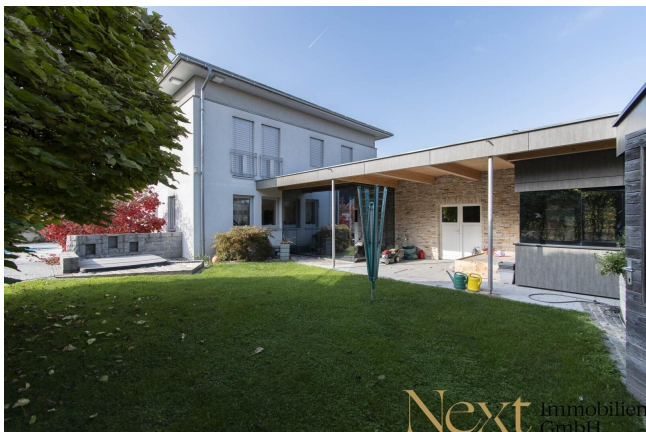
















Next Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Dieses traumhafte, lichtdurchflutete Einfamilienhaus befindet sich in Toplage in Marchtrenk und ist perfekt für Familien mit Anspruch geeignet!

Diese Immobilie glänzt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch mit einer Wohnfläche von ca. 224,19m<sup>2</sup>, die das Wohnen in diesem Objekt zum absoluten Luxus machen.

Die Liegenschaft wurde mit höchster Baumeisterqualität erbaut und lässt keinerlei Wünsche offen. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung sowie auch über eine Fußbodenkühlung, die alle Räume angenehm temperiert.

Ein besonderes Highlight dieses wunderschönen Domizils ist die großzügige und gepflegte Gartenfläche.

Ein Whirlpool, ein Gewächshaus für Hobbygärtner als auch der Grill-, sowie Poolbereich geben dem Außenbereich höchste Qualität - der schöne Baumbestand am Grundstück verwandelt den Garten regelrecht in eine grüne Oase.

Zudem steht Ihnen für größere Gartenarbeiten eine eigene, private Zufahrt zum Garten zur Verfügung.

Die beiden Wintergärten samt satinierten Glas sorgen für eine angenehme und private Atmosphäre. Dank der speziell eingebauten Falttüren lassen sich die Glaselemente vollständig zur Seite schieben. Angrenzend an den vom Haus ostseitig gelegenen Wintergarten (ehemaliges Büro) befindet sich ein vielseitig nutzbarer Außenbereich, der aufgrund der Überdachung bei jedem Wetter genutzt werden kann.

Raumaufteilung im Detail:

ERDGESCHOSS (Nutzfläche ca. 230,27m<sup>2</sup>):

- Wohn-/ Essbereich samt voll ausgestatteter Küche sowie Kachelofen
- Gäste-WC
- Wintergarten inkl. Kamin
- Büro/2. Wintergarten inkl. Kamin
- Hauswirtschaftsraum
- Garage
- Abstellraum

1. OBERGESCHOSS (Nutzfläche ca. 83m<sup>2</sup>):

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- riesiger Schrankraum

- Badezimmer samt Badewanne, Dusche und WC
- Kinderbadezimmer samt Dusche und WC

KELLERGECHOSS (Nutzfläche ca. 98,80m<sup>2</sup>):

- Gästezimmer
- Zimmer samt Sauna und Dusche
- Weinkeller
- Kellerraum
- WC
- Technikraum inkl. Pooltechnik

Die Gesamtnutzfläche beträgt somit ca. 412,07m<sup>2</sup>.

Alle Highlights auf einen Blick:

- elektrische Raffstores nahezu im ganzen Haus
- 2x Kamin in den "Wintergärten"
- 1x Kachelofen im Wohnzimmer
- hochwertige und voll ausgestattete Küche mit Bora Abluftsystem
- Alarmanlage
- Gegensprechanlage mit Visualisierung
- Pool
- Whirlpool
- Gewächshaus
- nahezu uneinsichtiger Garten
- Heizung: Erdwärme mittels Wasseranlage über eigenem Brunnen
- zusätzlicher Stauraum am Dachboden

Die riesige, ca. 63,73m<sup>2</sup> große Garage bietet ausreichend Platz für drei Fahrzeuge - hier ist ebenfalls ein separater Müllraum integriert.

Für Ihre Gäste stehen vier Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

Aufgrund der Nähe zum Mühlbach wurden vorbeugende Maßnahmen zum Schutz von Hochwasser getroffen. (Aufschüttung)

Das Haus wurde laufend instand gehalten und an den aktuellen Stand der Technik angepasst.

**KAUFPREIS:**

998.000,00 €

Sehr günstige Betriebskosten (€ 543,40 inkl. USt) - detaillierte Auflistung im Anhang!

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift und der Telefonnummer sowie Mailadresse bearbeitet werden können.

Auch behält sich der Eigentümer vor, trotz erfolgter Bekanntgabe Ihrer Daten evtl. keine Besichtigungen durchzuführen - wir bitten um Verständnis!

Die Lage garantiert eine tolle Verkehrsanbindung (Bushaltestation in unmittelbarer Nähe). Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind binnen weniger Minuten fußläufig oder mittels PKW erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind in unter 5 min. erreichbar.

Widmung: Wohngebiet

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap