

**"Preisreduktion" Top 4-Zimmerwohnung (Erstbezug) mit
Potenzial zum zukünftigen Mehrwert!**



Top 6 Wohnraum 1. Ansicht

Objektnummer: 2594_3115

Eine Immobilie von RE/MAX Future in Enns

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	ca. 2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	88,21 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	329.500,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Helmut TOMAS

RE/MAX Future in Enns
Linzer Straße 11
4470 Enns

H +43 699 190 95 171











Objektbeschreibung

Neubau-Erstbezug-Schlüsselfertig

4 Zimmer mit großer Terrasse (Optional mit 2 Pkw Stellplätzen)

Preis-Leistungs-Favorit (m²-Preis unter € 4000 T) in der Region!

Mit Durchgangsvideo

Durch den zukünftigen Ausbau der B1 mit Sicht-Schallschutzwänden besteht Potenzial zur Wertsteigerung!

Zusätzliche Möglichkeit die gegenüberliegende (fast) spiegelgleiche Wohnung mit zu erwerben. (Paketpreis)

Auf Wunsch mit Top-Finanzierung,- Immobilie und Finanzierung aus einer Hand!

Zur Lage!

**Die Immobilie befindet sich in Randlage der Stadtgemeinde Marchtrenk
Der Stadtkern von Marchtrenk und Hösching sind in wenigen Minuten per PKW
erreichbar.**

Zum Gebäude!

**Beide Wohngebäude mit je 6 Wohneinheiten auf 2 Geschossen wurden 2022 in
qualitativer hochwertiger Ausführung erbaut.
Die Zufahrt zu den vorgelagerten Parkplätzen erfolgt durch eine Sackgasse.
Günstig beheizt wird über eine sparsame Luftwärmepumpe.
Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile mit den Allgemeinflächen.**

Zur Wohnung!

**Die 4-Zimmerwohnung erreicht man über ein helles Treppenhaus im 1. Obergeschoss.
Ein Aufzug ist nicht vorhanden
Gleich mit den ersten Schritten in den Garderoben-Vorraumbereich spürt man die
exklusive hochwertige Ausführung.
Die intelligent geplante Raumaufteilung verleitet zu einer höheren Annahme der Anzahl
der Quadratmeter.
Besonders auffällig ist der wunderschöne Naturholz-Parkett-Boden der in der ganzen
Wohnung verlegt wurde.
In der Heizperiode wird dieser Parkettboden sanft und angenehm von einer**

Fußbodenheizung erwärmt.

Natürlich sind die Fenster in bester Schall-Wärme -3 Scheibenverglasung,- Verdunkelt oder beschattet wird mit elektrischen Rollläden.

Ein weiteres Highlight ist der südwestlich ausgerichtete Wohnraum in moderner offener Bauweise mit Küche und Essbereich.

Von diesem Wohnraum betritt man den sehr großzügigen (etwa 26m²) gestalteten Loggia-Terrassenbereich.

Mit einer Teilüberdachung sind hier viele schöne Sonnenstunden bis in den Abend garantiert.

Interessiert?, Sie möchten mehr und genauere Details zum Objekt?

Ich freue mich auf ein unverbindliches und kostenloses Informations- und Beratungsgespräch.

Auch in der Finanzierungsfrage sind Sie bei uns in besten Händen.

Ihre Wunschimmobilie und Ihre Wohlfühlfinanzierung zu besten Konditionen bekommen Sie sozusagen von einer Hand

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:37.0 kWh/(m²a)Klasse

Heizwärmebedarf:BFaktor Gesamtenergieeffizienz:0.74Klasse Faktor

Gesamtenergieeffizienz:A