

Bergblick - Dachterrassenwohnung mit 3-Zimmer



Küche + Esszimmer

Objektnummer: 3792_440

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Werfelstraße 1
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	ca. 1986
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	229.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

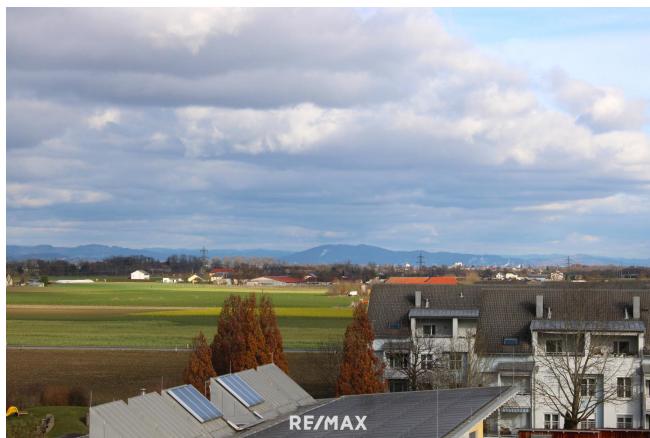


Andrea Scheuringer



RE/MAX







Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang](#)

Geräumige ruhige und helle Wohnung - ein Traum für eine Familie!

Mit einem Frühstück auf dem Balkon fängt der Tag in dieser Wohnung schon wunderbar an!

Das Wohnzimmer mit ihrer großen Fensterfront und die Küche mit Terrassentür zum Balkon lassen das Licht und die Helligkeit in die Räume fließen.

Die eingebauten Spots an der Decke verleihen der Küche und dem Esszimmer eine besondere Gemütlichkeit.

Über den Dächern im dritten Stock können Sie so richtig abschalten und den Alltagsstress vergessen:

Auf der 77 m² großen Terrasse können Sie einen unverbauten Blick in die Berge und in die Umgebung genießen! Sie finden einen überdachten Sitzbereich sowie eine Hütte, die viel Verstauungsmöglichkeiten bietet. Es ist aber auch noch genügend Platz zum Toben für Kinder frei. Vielleicht möchten Sie Gemüse ziehen? Auch dafür finden Sie genügend Platz - hier kommt Jung und Alt auf seine Kosten. Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden. Tanken Sie morgens, mittags und abends Sonne und somit Energie oder nach einem anstrengenden Arbeitstag abschalten und den Sonnenuntergang in all seinen Farben bewundern!

Ein Kellerabteil sowie ein Radraum runden das Angebot ab. Der Zugang bis zum ersten Stock ist barrierefrei möglich, die weiteren Stockwerke sind über Treppen erreichbar. Da kein Lift vorhanden ist, sind die Betriebskosten gering gehalten.

Am 5. Dezember haben wir den Besichtigungstag - bitte buchen Sie schnell online Ihren Termin! Es sind nur noch wenige Termine verfügbar.

Highlights:

- Wohnfläche ca. 73 m²
- Küche-Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, WC
- Dachterrasse ca. 77 m²
- Balkon ca. 2,5 m²
- 1 KFZ-Tiefgaragenplatz, weitere Parkmöglichkeiten in greifbarer Umgebung

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer ca. 21 m²
- Küche-Esszimmer ca. 9 m²
- Schlafzimmer ca. 14,7 m²
- Kinderzimmer ca. 12 m²

- Badezimmer ca. 4 m²
- WC ca. 1,5 m²
- Vorraum ca. 3 m²
- Flur ca. 6,3 m²

Wertsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen!!!

Für Frühling 2026 sind in der Wohnanlage Sanierungsmaßnahmen geplant: Fassadenplatten werden gereinigt oder neu gefärbt, Treppenhaus-Verglasungen und -aufgänge erneuert, Erneuerung/Schaffung von Gehwegen, Verbesserung der Beleuchtung in der Tiefgarage, Schaffung von Grünflächen etc. Auf diese Wohnung entfallen nach Abschluss der Arbeiten ca. € 35.209,75 € - diese sind im Kaufpreis nicht enthalten. Weitere Details zur Sanierung und Finanzierungsmöglichkeiten erfahren Sie im Zuge einer Besichtigung.

Folgende Sanierungen wurden bereits getätigten:

- Fenster und Eingangstüre getauscht ca. 2020
- Terrassendach und Fassade gedämmt ca. 2010

Da diese Sanierungen bereits getätigten wurden, werden Sie in dieser Wohnung kaum Einschränkungen während der neuen Sanierungsmaßnahmen verspüren!

Lage & Infrastruktur:

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend: Kindergarten und Hort ist in der selben Straße, Nahversorger, Banken, Schulen, Apotheken und Ärzte befinden sich im Umkreis von 1 km. Der Bahnhof ist in unmittelbarer Nähe und bietet Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 164,9 kWh/m²a, fGee = 1.76

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.

Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbucheintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung

gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobilier bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch: 164.9 kWh/(m²a)

Klasse E

Heizwärmeverbrauch:

Faktor Gesamtenergie 1.76

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergie D

mtenergieeffizienz: