

**Großes, charmantes Haus mit wunderschönem Garten –
ideal für Naturliebhaber und Familien**



Objektnummer: 7398/1180

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7221 Marz
Baujahr:	1964
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	192,00 m ²
Nutzfläche:	225,00 m ²
Lagerfläche:	107,24 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	5
Garten:	700,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 310,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,99
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

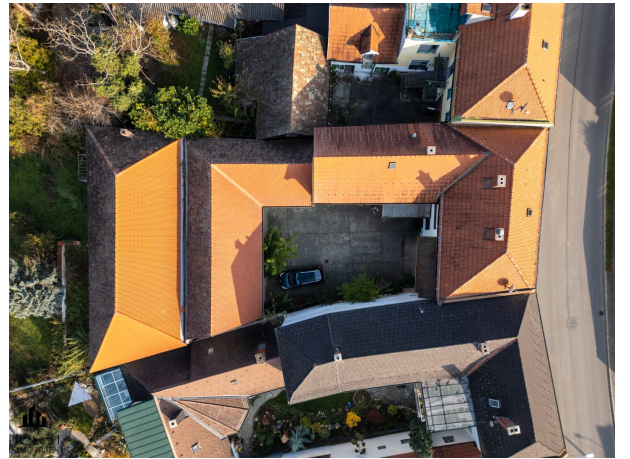


David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a











HOSCH
WACHSEN



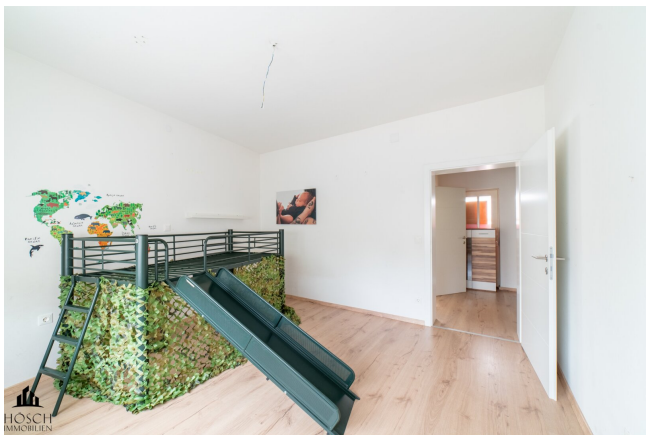

HOSCH
IMMOBILIEN

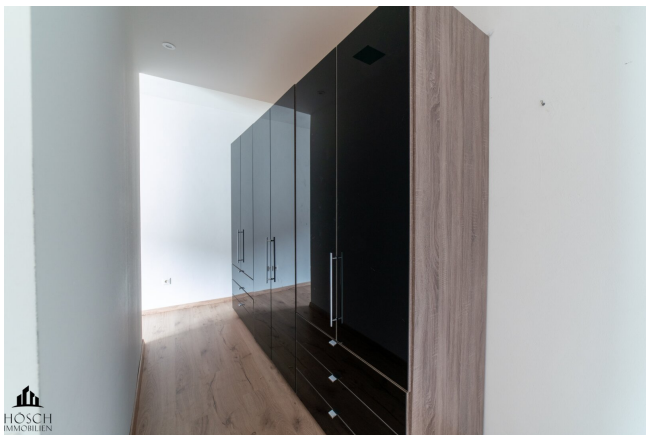



HOSCH
IMMOBILIEN




HOSCH
IMMOBILIEN























HÖSCH
IMMOBILIEN

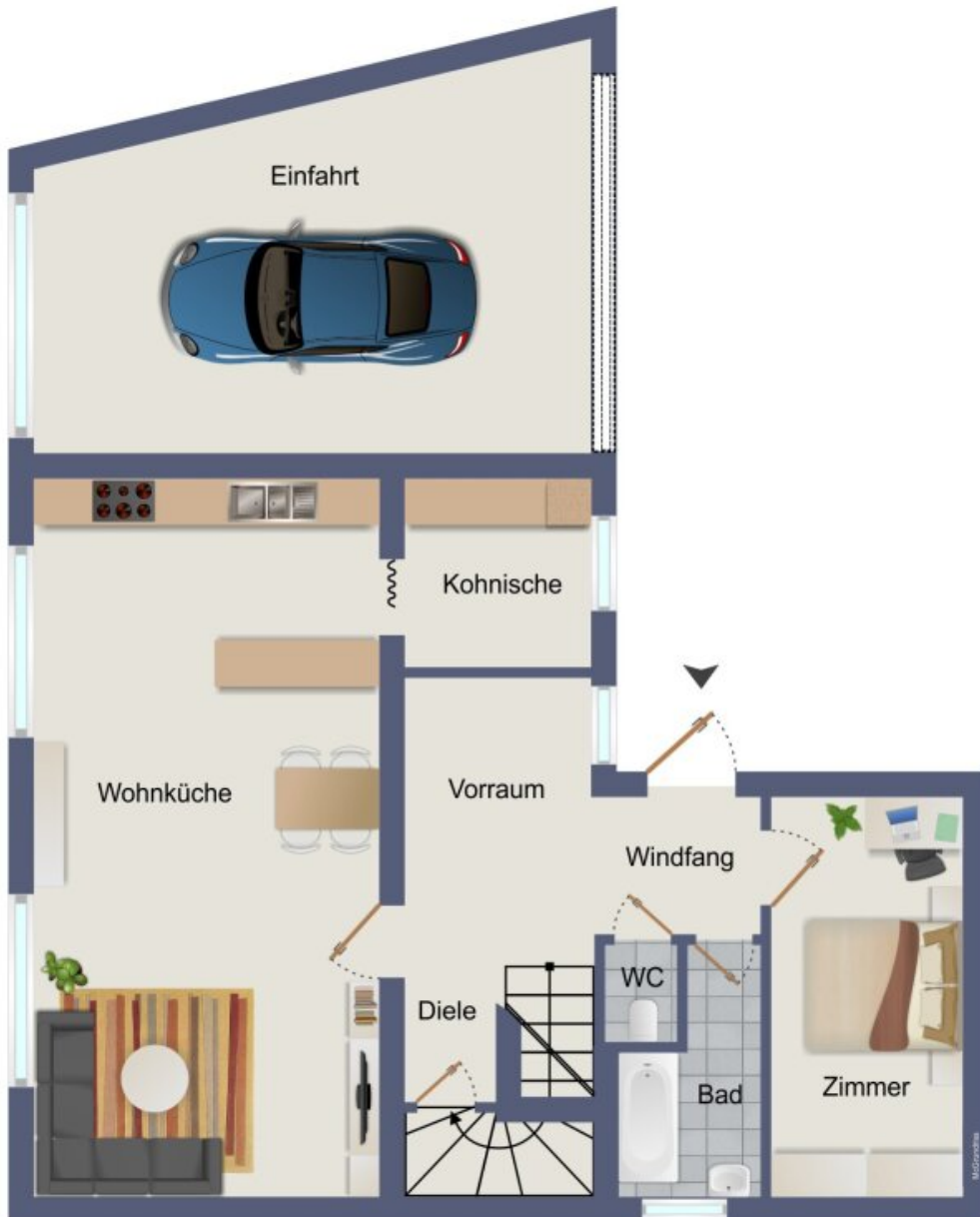
OpenStreetMap Mitwirkende

Datenauszug

1:1000

0 0.05 0.1 Kilometer

Erstellungsdatum 15.04



HÖSCH
IMMOBILIEN



HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Der Traum vom Leben am Land... **Ruhe** und **Natur** genießen und dennoch nicht auf **Komfort** verzichten zu müssen.

Im Tal des Marzer Bachs, eingebettet in die sanften Hügel und Wälder des Rosaliengebirges, ist genau dies möglich!

Lassen Sie sich von dieser wunderschönen Liegenschaft mit Hilfe unseres Videos verzaubern:

<https://youtu.be/3B2jIWmaK3I>

Und die perfekte Immobilie gibt's auch dazu:

Dieses ca. 192 m² große Haupthaus besticht durch seinen authentischen Charme und bietet viel **Platz für eine große Familie**. Die solide Bauweise und das klassische Design verleihen dem Haus eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Es wurde 2020 von der Eigentümerin renoviert und stets liebevoll gepflegt.

Details:

- **Großzügige Wohnfläche** mit vielen Zimmern
- Großes Grundstück mit **Garten**, ideal für Kinder und/oder Haustiere
- Der Bestand an wunderschönen, alten Bäumen, schafft einen besonderen **Naturwaldcharakter**
- Klassische Architektur und **viel Potenzial** für individuelle Gestaltung
- Uneinsichtiger **Innenhof** mit Vierkanthof-Charakter; ausreichend Platz für Autos
- **Riesige Scheune („Schupfen“)** mit unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten!!

- Naturnahe Lage mit **guten Verkehrsanbindungen**
- Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen **separat** vom Innenhof **zugänglichen Bereich** - bestehend aus zwei Zimmern und einem WC – der beispielsweise perfekt als **Arbeits- Gäste- oder Kreativbereich** genutzt werden kann

L A G E :

Marz ist eine **idyllische** kleine Gemeinde im Bezirk Mattersburg, die **Tradition, Gemeinschaft** und **Naturnähe** vereint und für seine Bewohner eine **hohe Lebensqualität** bietet.

Der Ort ist bekannt für seine lebendigen **Veranstaltungen** und das **Vereinsleben**, das die Dorfgemeinschaft stärkt und ein **familienfreundliches Umfeld** bietet. Regelmäßige Feste und kulturelle Veranstaltungen finden im Jahresverlauf statt.

Sport- und Kulturvereine bieten Freizeitaktivitäten für alle Altersgruppen an.

Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, wobei der **Weinbau** eine zentrale Rolle spielt. In der Umgebung gibt es zahlreiche Weingüter und Heurige, die regionale Weine und Spezialitäten servieren.

Marz verfügt über gute Verkehrsanbindungen zu umliegenden Städten wie Mattersburg und Eisenstadt. Die nahegelegene Schnellstraße S31 erleichtert das Pendeln.

Kaufpreis: € 349.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap