

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



**Objektnummer: 7398/1180**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

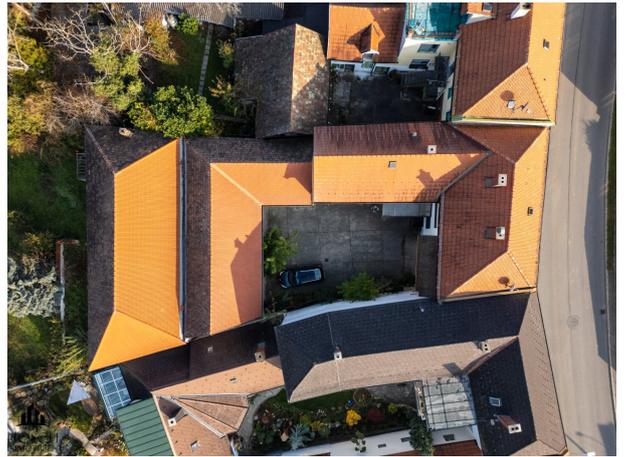


**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a













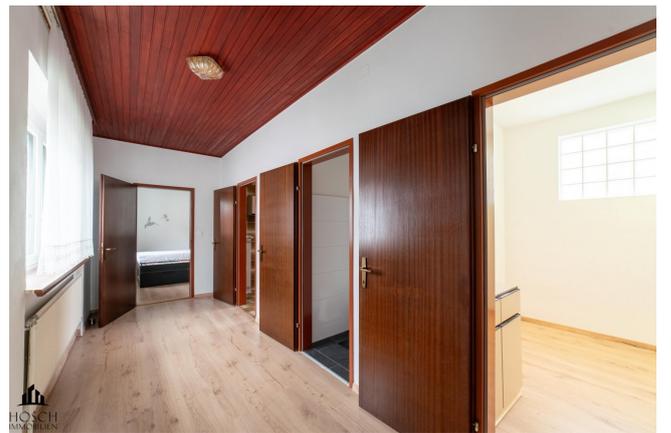
  
HOSCH  
IMMOBILIEN

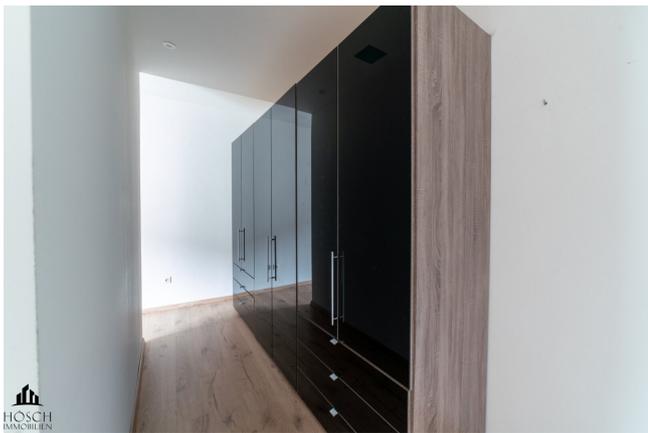


  
HOSCH  
IMMOBILIEN



  
HOSCH  
IMMOBILIEN





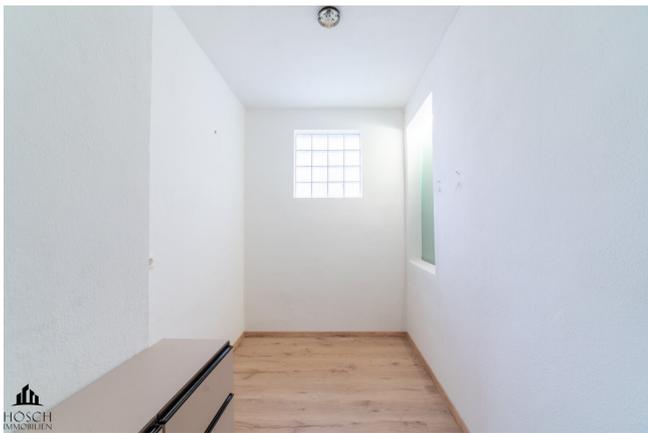



















**HÖSCH**  
 IMMOBILIEN

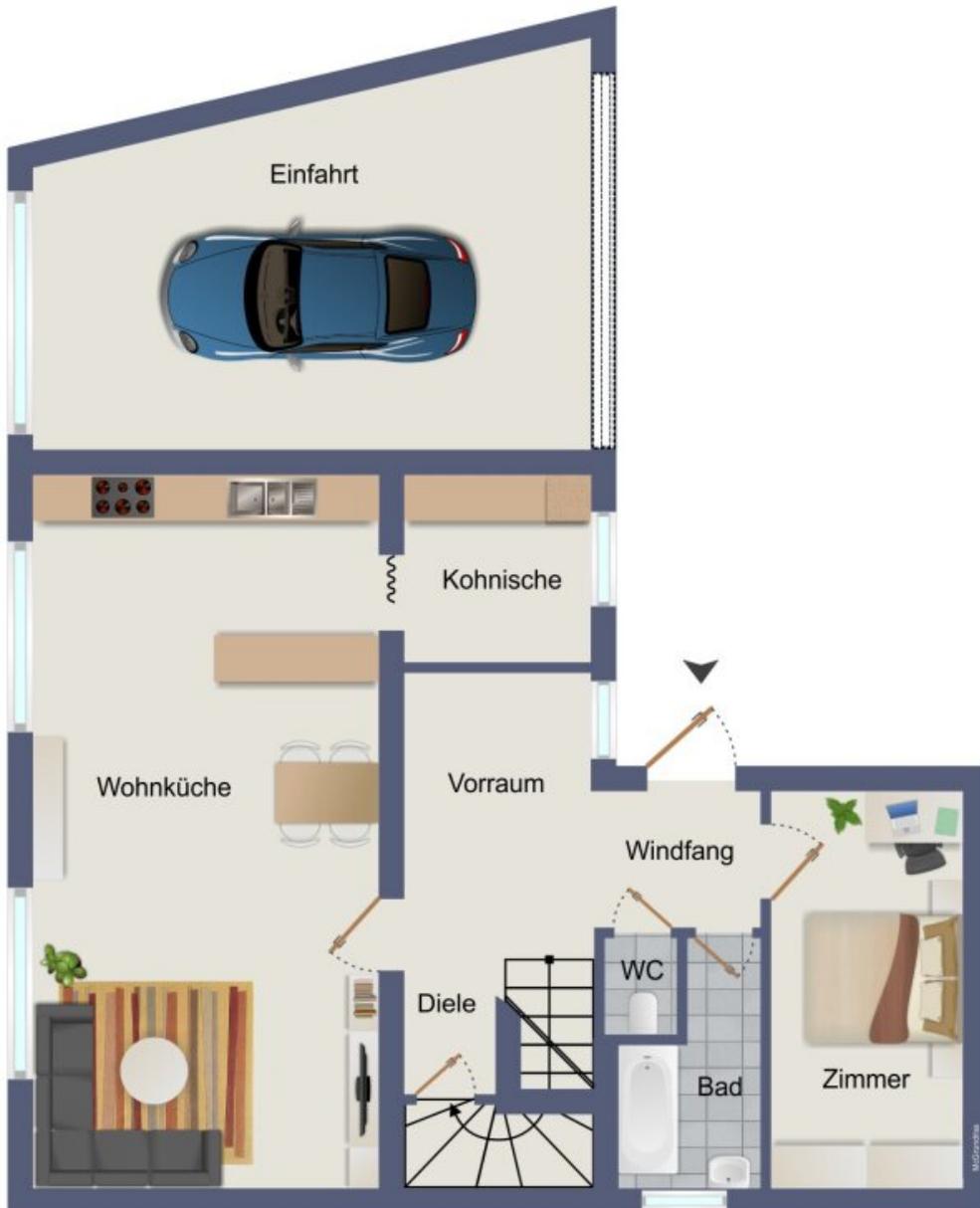
**Datenauszug**

1:1000

0 0.05 0.1 Kilometer

OpenStreetMap Mitwirkende

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 m<sup>2</sup> 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