

Ein Platz zum Durchatmen – Haus mit Garten in sonniger Ruhelage



Objektnummer: 5675/460

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7221 Marz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	174,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	611,00 m ²
Keller:	108,69 m ²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

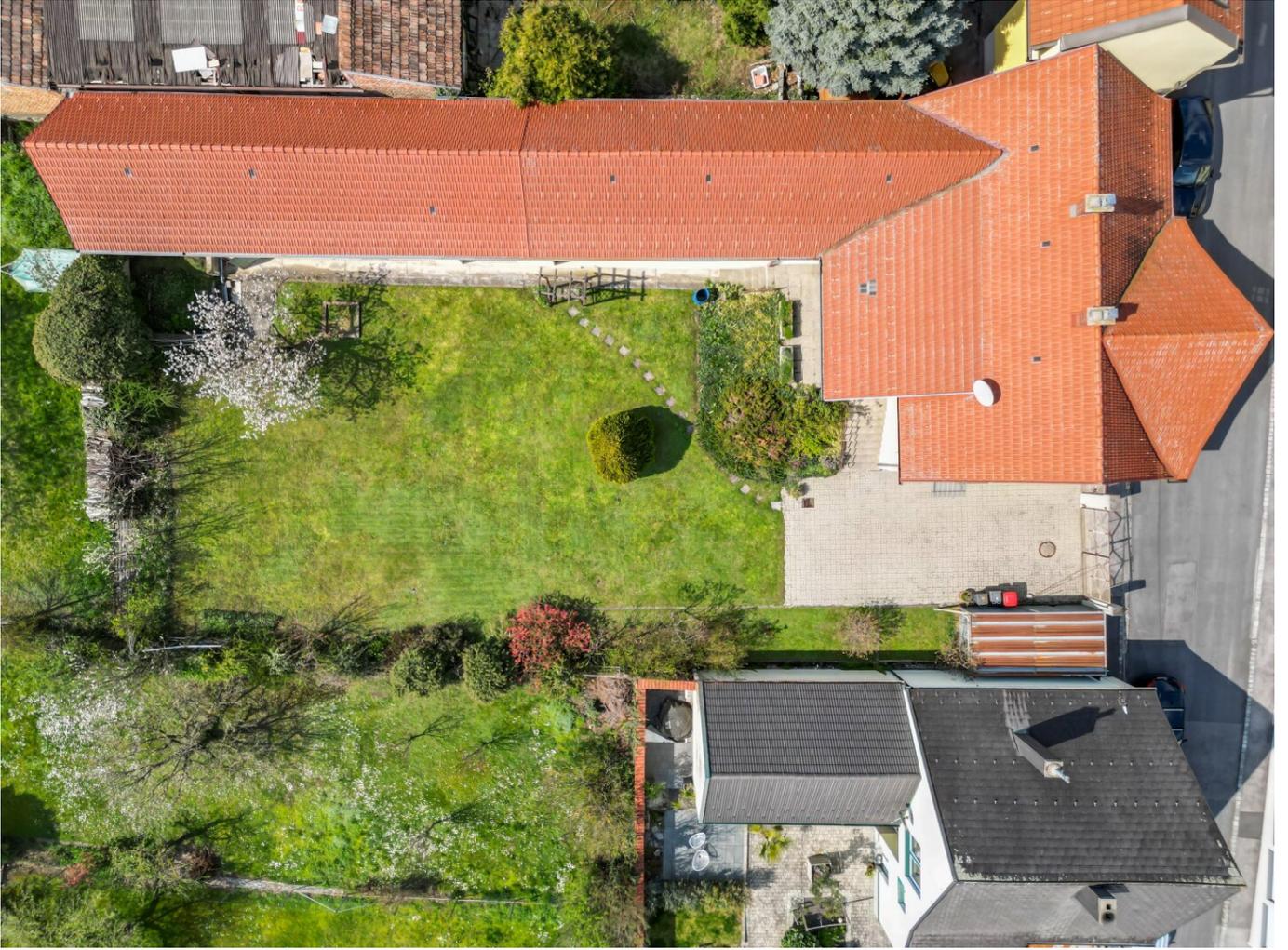
Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478



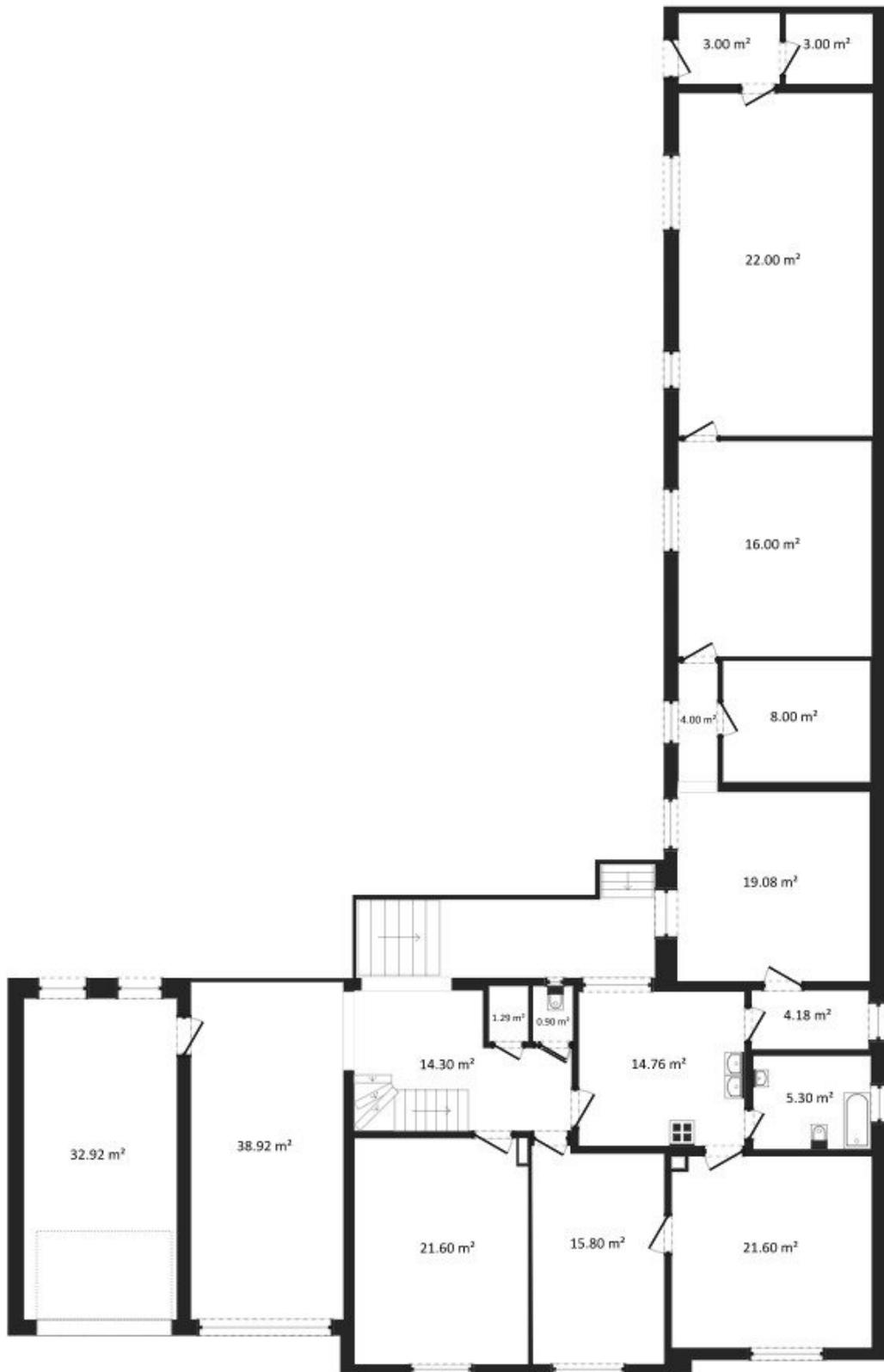












Objektbeschreibung

Ein Platz zum Durchatmen – Haus mit Garten in sonniger Ruhelage

Zuhause mit Charme und viel Potenzial

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus im idyllischen Marz vereint großzügige Wohnfläche, einen weitläufigen Garten und echtes Ausbaupotenzial – perfekt für Familien, Ruhesuchende oder kreative Köpfe mit Vision.

Key Facts auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 174 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.047 m²
- **Kellerfläche:** ca. 108,69 m²
- **Terrasse:** ca. 26 m²
- **Zimmer:** 5,5
- **Garage:** ca. 20 m²
- **Baujahr:** ca. 1955
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung
- **Fenster:** Alu, 2-fach-verglast mit Außenjalousien
- **Fassade:** thermische Sanierung ca. 2016
- **Dach:** Eternit-Wellplatten (ggf. sanierungsbedürftig)
- **Bodenbeläge:** Laminat in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Sanitär- und Allgemeinbereichen
- **Ausbaupotenzial:** ca. 100 m² Rohdachboden
- **Nebenflächen:** Garage + Abstellräume, Zubau mit separatem Eingang

Raumaufteilung Haupttrakt

- Vorraum 1,40 m²
- Wohnzimmer: ca. 21,60 m²
- Zimmer 1: ca. 21,60 m²
- Zimmer 2: ca. 15,80 m²
- Zimmer 3/Diele: ca. 14,30 m²
- Küche & Esszimmer ca. 14,76 m²
- Abstellraum: ca. 3,18 m²
- Badezimmer: ca. 5,80 m²
- WC 1 m²
- Terrasse: ca. 26 m²

Zubau (auch separat begehbar)

- Vorraum ca. 3 m²
- Badezimmer mit WC: ca. 3 m²
- Gang ca. 4 m²
- Abstellraum: ca. ca. 8 m²
- Zimmer 1: ca. 16 m²
- Zimmer 2: ca. 22 m²

Ideal als Gästebereich, Büro oder eigenständige Wohneinheit für Teenager, Großeltern oder Homeoffice.

Ausbaupotenzial & Gestaltungsmöglichkeiten

Dieses Haus bietet eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen mit viel Gestaltungsspielraum. Der massive Rohdachboden mit ca. 100 m² eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten – ob Atelier, Spielbereich oder private Wellnessoase: Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Das Haus ist in gutem Zustand und kann mit gezielten Modernisierungen rasch in eine stilvolle Wohlfühloase verwandelt werden. Besonders hervorzuheben ist die solide Bausubstanz und die durchdachte Raumstruktur.

Highlight: Der Garten – Ihre grüne Ruheoase

Auf rund 1.000 m² Grundfläche erwartet Sie ein liebevoll angelegter Garten, der viel Privatsphäre, Sonne und Erholung bietet. Ob gemütlicher Familienbrunch auf der Terrasse, ein kleines Gemüsebeet oder eine Hängematte unter schattigen Bäumen – hier ist Platz für all Ihre Ideen.

Lage & Infrastruktur

Ruhige Siedlungslage in Marz mit rascher Erreichbarkeit aller Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut – auch Wien oder Wiener Neustadt sind in überschaubarer Zeit erreichbar.

Ein echtes Zuhause mit Herz – dieses Einfamilienhaus in Marz überzeugt durch Raum, Ruhe, Grünlage und Potenzial. Ob Sie sofort einziehen oder Ihre persönliche Wohnvision verwirklichen möchten: Hier beginnt ein neues Kapitel.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und verlieben!

VIEMMO Real Estate

www.viemmo.com | office@viemmo.com

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Post <1.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap