

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mariahof

**(reserviert) Einzigartiges Anwesen in ruhiger Lage – 2 Häuser auf großem Grundstück**



Objekt-Nr. OM-393787

### Einfamilienhaus

Verkauf: **612.000 €**

Ansprechpartner:  
Oskar Wieland

8820 Mariahof  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	2001	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	2.643,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Carports	1
Wohnfläche	171,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einen ersten Eindruck vom Anwesen erhalten Sie im Video: <https://youtu.be/m34S9jhZZDU>

Zum Verkauf steht ein besonderes Anwesen in ruhiger Dorflage, das durch seine Alleinlage und den unverbaubaren Blick auf den Zirbitzkogel besticht. Das Grundstück umfasst zwei eigenständige Wohnhäuser in gutem Zustand, beide bezugsfertig, jeweils unterkellert und mit Balkon. Ob als großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenprojekt oder zur Vermietung als Ferienhäuser in einer beliebten Urlaubsregion – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

### Das Grundstück

Großzügige Gartenfläche mit Obstbäumen

Beheizbares Gartenhaus mit Stromanschluss – ideal als Rückzugsort oder kleine Oase

Garage mit angrenzendem Schuppen und großer Wiese – perfekt für Haustiere, Hobbylandwirtschaft oder Freizeitgestaltung

Absolute Alleinlage: umgeben von Wald, Wiesen und Feldern – keine weitere Bebauung möglich

### Die Häuser

Zwei eigenständige Wohnhäuser, beide unterkellert

Jede Wohneinheit mit eigenem Balkon

Bezugsfertig und gepflegt

Beide Häuser verfügen über Glasfaseranschluss, Notstromversorgung sowie eine Regenwasserzisterne für Nutzwasser

Ideal als Mehrgenerationenhaus, Gästehaus oder Ferienvermietung

### Freizeit & Natur

Furtner Teich (ca. 7 Minuten Gehzeit) – im Sommer Badesee, im Winter Natureisbahn

Zahlreiche Rad- und Wanderwege direkt ab der Haustür

Beeindruckende Gipfel in unmittelbarer Nähe: Zirbitzkogel, Kreiskogel, Scharfes Eck

Naturpark Zirbitzkogel-Grebenzen mit Sommerrodelbahn, Skigebiet, Naturerlebniswegen und einzigartiger Flora & Fauna

Panoramablicke auf die umliegende Bergwelt – Sonnenaufgänge und Sonnenuntergänge inklusive

Graggerschlucht mit Wasserfall, Natur-Lesepark Neumarkt und viele Ausflugsziele in der Umgebung

Skifahren am Kreischberg (ca. 30 Autominuten) – einer der bedeutendsten Wintersportorte Österreichs, Austragungsort von Freestyle- und Snowboard-Weltcups

Red Bull Ring Spielberg (ca. 40 Autominuten) – jährlicher Austragungsort von Formel 1 und MotoGP, zusätzlich zahlreiche Motorsport- und Event-Highlights

### Infrastruktur

Bushaltestelle ca. 3 Minuten Gehzeit

Bahnhof ca. 2,8 km

Volksschule ca. 7 Minuten Gehzeit

Marktgemeinde Neumarkt (2,8 km) mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärztezentrum, Freibad/Naturbad, Schulen und Freizeitangeboten

#### \*\* Besonderheit

Die Region zählt zu einem beliebten Urlaubsgebiet der Steiermark – ein großes Potenzial für Ferienvermietung. Gleichzeitig ist das Anwesen durch seine Alleinlage ein echtes Refugium für Menschen, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen.

Verkaufsgrund: Da sich die Eigentümer verkleinern möchten, wird dieses besondere Anwesen nun weitergegeben.

Hinweis: Der Verkauf erfolgt privat, ohne Makler und ohne Provision.

## Ausstattung

Haus 1 (BJ 2001):

- 2 Wohnetagen mit Kellergeschoss und Dachboden
- 15 Räume (4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 2 WC's, Küche/Essbereich, Wohnzimmer, Werkstatt, Haustechnikraum, 2 Abstellräume, Vorraum/Stiegenhaus)
- Pelletsheizung (teilweise Fußbodenheizung)
- Referenzheizwärmeverbrauch 115,8 kWh/m<sup>2</sup>a (A+)
- Wohnfläche: 171,50 m<sup>2</sup>

Haus 2 (BJ 1955)

- 2 Wohnetagen mit Kellergeschoss und Dachboden
- 10 Räume (3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 WC, Küche/Essbereich, Wohnzimmer, Haustechnikraum, Abstellraum, Vorraum/Stiegenhaus)
- Ölheizung
- Referenzheizwärmeverbrauch 102,0 kWh/m<sup>2</sup>a (F)
- Wohnfläche: 94,08 m<sup>2</sup>

Gesamtgrundstücksfläche: 2643 m<sup>2</sup>

#### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

#### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

#### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Haus 2



Haus 2

# Exposé - Galerie



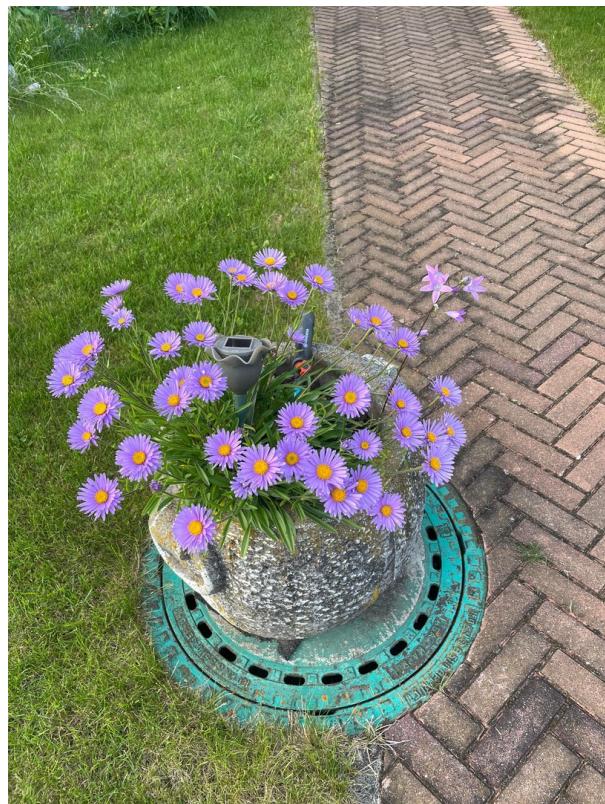
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

