

Exposé

Einfamilienhaus in Marz

Wohnen wie im privaten Resort - Exklusives Landhaus mit 150 m² Naturschwimmteich und Gartenoase



Objekt-Nr. OM-468696

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Josef Grath

Bahnstraße 56
7221 Marz
Burgenland
Österreich

Grundstücksfläche	1.167,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	232,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	406,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Landhaus mit Villencharakter vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Lebensgefühl in ruhiger Lage von Marz. Auf einem liebevoll gestalteten Grundstück mit idyllischem Naturschwimmteich und weitläufigen Gartenflächen bietet die Immobilie ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde 1998 bewilligt und 2001 fertiggestellt. Es verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Ergänzt wird das Gebäude durch ein angebautes Nebengebäude mit zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss, der direkt vom Hauptgebäude aus zugänglich ist.

Die Außenanlagen mit Schwimmteich wurden 2005 errichtet. 2012 entstanden im Keller ein Weinkeller, ein gemütliches Stüberl sowie eine Sauna. 2018 wurden das Wohnzimmer mit Panoramaverglasung zum Garten sowie ein Gartengerätehaus realisiert. 2020 erfolgte die vollständige Neugestaltung des Küchen-, Ess- und Wintergartenbereichs inklusive hochwertiger Designerküche. 2022 wurde eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, 2024 folgte eine 12-kWp-Photovoltaikanlage.

Bauweise & Ausstattung

Massive Ziegelbauweise mit Stahlbetonkeller, Satteldach mit Tondachdeckung, 16 cm Wärmedämmverbundsystem und hochwertige Holz-Aluminium-Fenster mit elektrischer Außenbeschattung. Im Wohnbereich sorgt eine großflächige Panorama-Schiebetür mit Dreifachverglasung für beeindruckende Gartenblicke. Parkett- und Fliesenböden, hochwertige Holztüren, teilweise dekorative Spachteltechniken sowie moderne Haustechnik unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Kombination aus Fußbodenheizung und Heizkörpern. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen 500-Liter-Speicher in Verbindung mit Solaranlage und Heizsystem.

Außenanlagen

Das vollständig eingefriedete Grundstück präsentiert sich als liebevoll gestalteter Naturgarten mit automatischem Rasenroboter (bleibt im Haus). Herzstück der Anlage ist der rund 150 m² große Naturschwimmteich mit Holzsteg und Sonnensegel, der ein einzigartiges Resort-Ambiente schafft. Eine ca. 40 m² große Terrasse verbindet das Haus harmonisch mit dem Garten.

Neben den zwei Garagenplätzen stehen zusätzlich zwei PKW-Stellplätze auf Eigengrund zur Verfügung.

Zustand & Energie

Die Immobilie befindet sich in einem technisch und wirtschaftlich sehr guten Zustand. Ein Energieausweis liegt mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von 63 kWh/m²a vor. Die Kombination aus Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und hochwertiger Gebäudehülle sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz.

Dieses repräsentative Landhaus vereint hochwertige Bauqualität, moderne Energietechnik, großzügige Wohnflächen und eine außergewöhnliche Gartenlandschaft zu einem exklusiven Wohnsitz mit besonderem Charakter.

Wohnnutzflächen

EG: ca. 108m²

DG: ca. 94m²

DG über Garage: ca. 30m²

Wohnnutzfläche: ca. 232m²

Weitere Nutzflächen

KG: ca. 125m²

Garage: ca. 49m²

Zusätzlich

Photovoltaikanlage (12 kWh) mit Baubewilligung und Fertigungsstellungsanzeige, sowie Elektroprüfbesuch

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr ernsthaftes Interesse an dieser besonderen Immobilie und präsentieren Ihnen sie gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Da Besichtigungen mit entsprechendem Zeitaufwand verbunden sind, bitten wir um Verständnis, dass wir diese ausschließlich für ernsthafte Kaufinteressenten durchführen. Wir laden alle anderen Interessierten herzlich dazu ein, die Immobilie vorerst anhand der ausführlichen Beschreibung und der bereitgestellten Fotos zu entdecken. Privatverkauf, bitte keine Makleranfragen.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
HWB	63,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



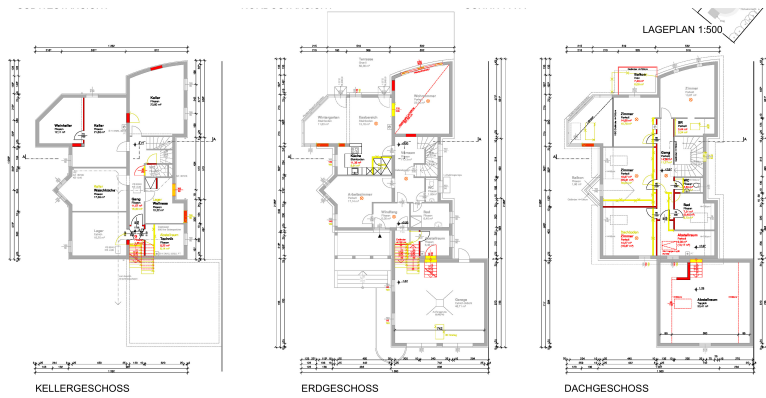
Exposé - Galerie



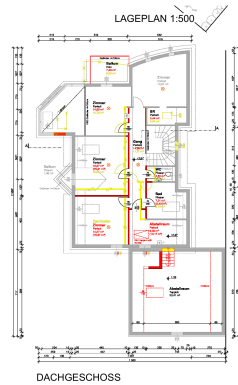
Exposé - Galerie



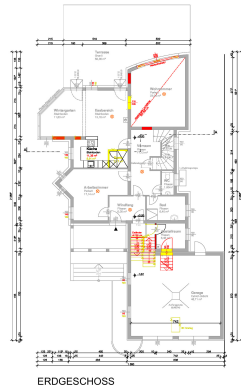
Exposé - Grundrisse



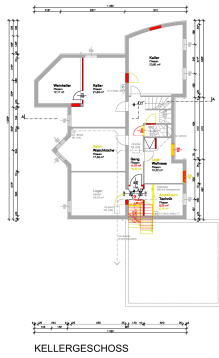
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

