

**Großzügiges Zweifamilienanwesen mit Garten, Pool & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in idyllischer Lage von Markthof**



**Objektnummer: 12311**

**Eine Immobilie von Immobilias Realitäten e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Markthof
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Andrea Höferstock**

Immobilias Realitäten e.U.  
Heinrich Lefler Gasse 15, Top 1  
A- 1220 Wien

T +43 699 1 4444 700  
H +43 699 1 4444 700

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

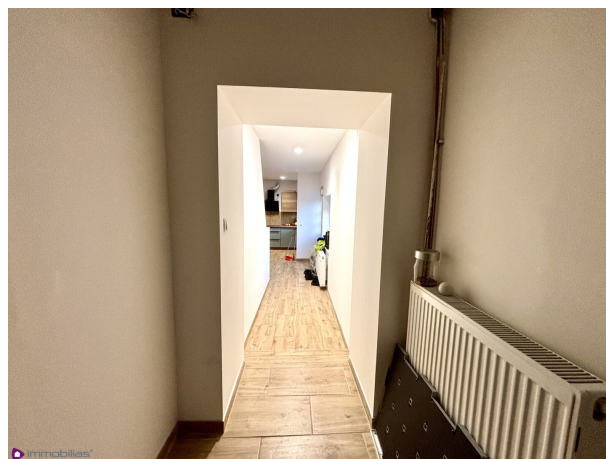




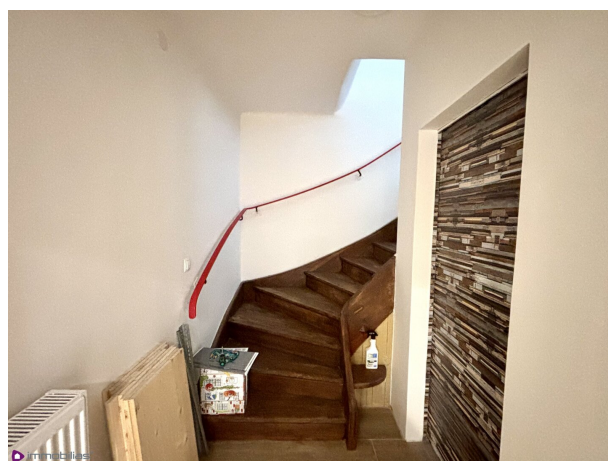
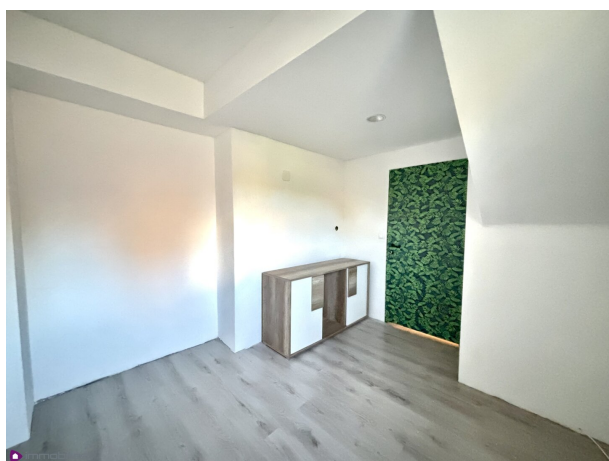




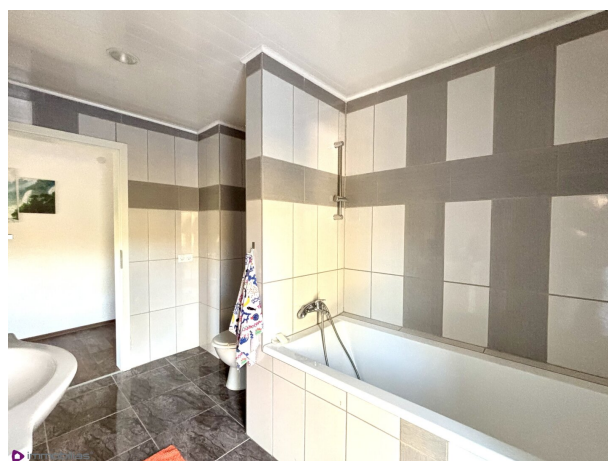
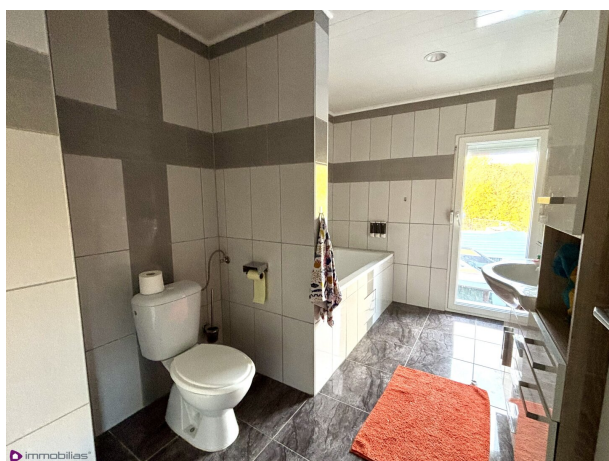
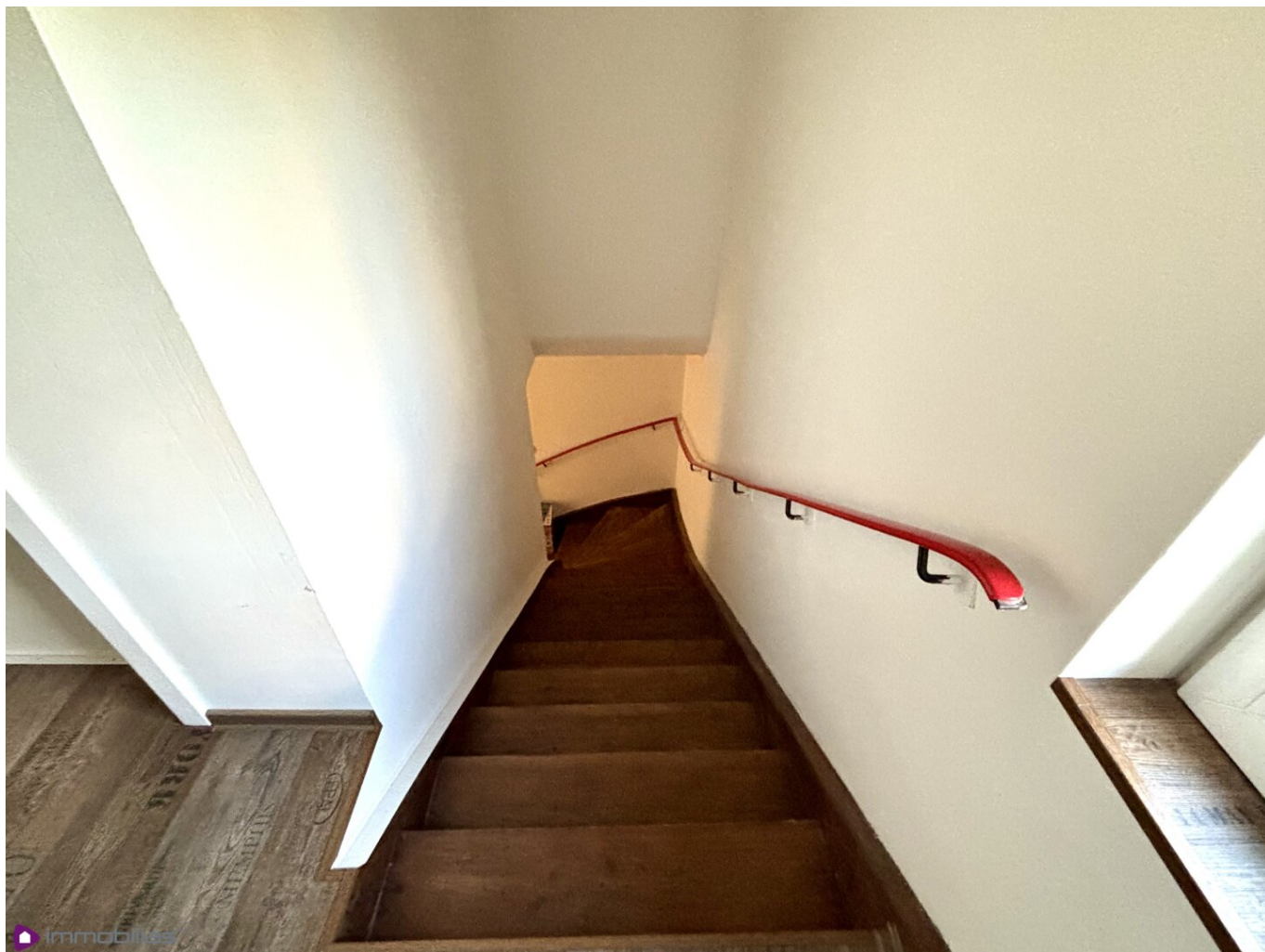
© Dieses Bild wurde mit Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt.



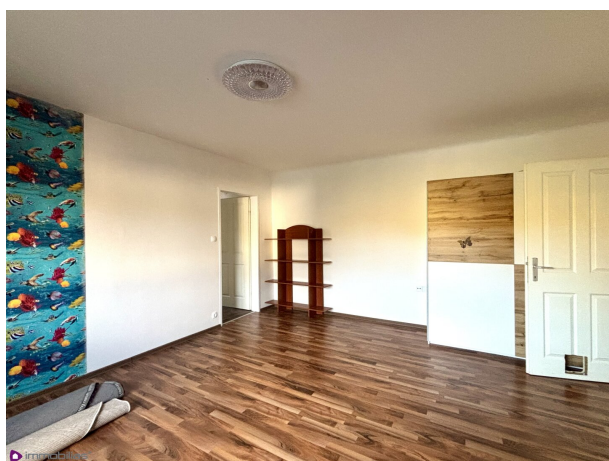




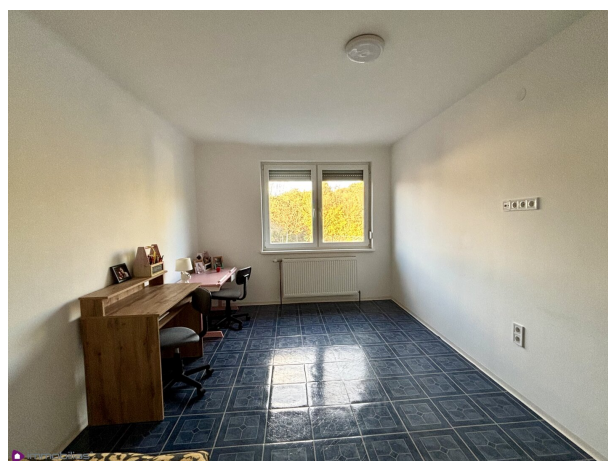
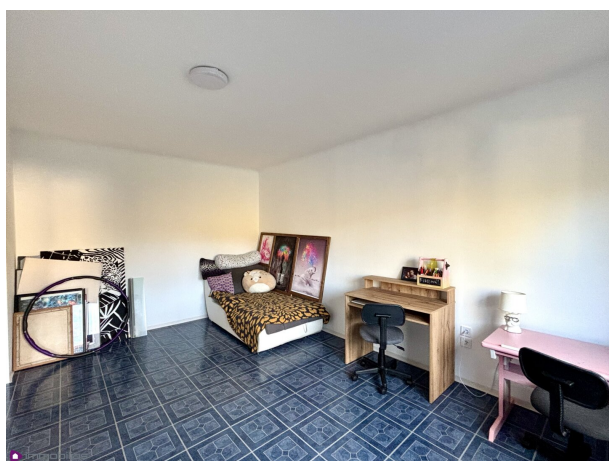








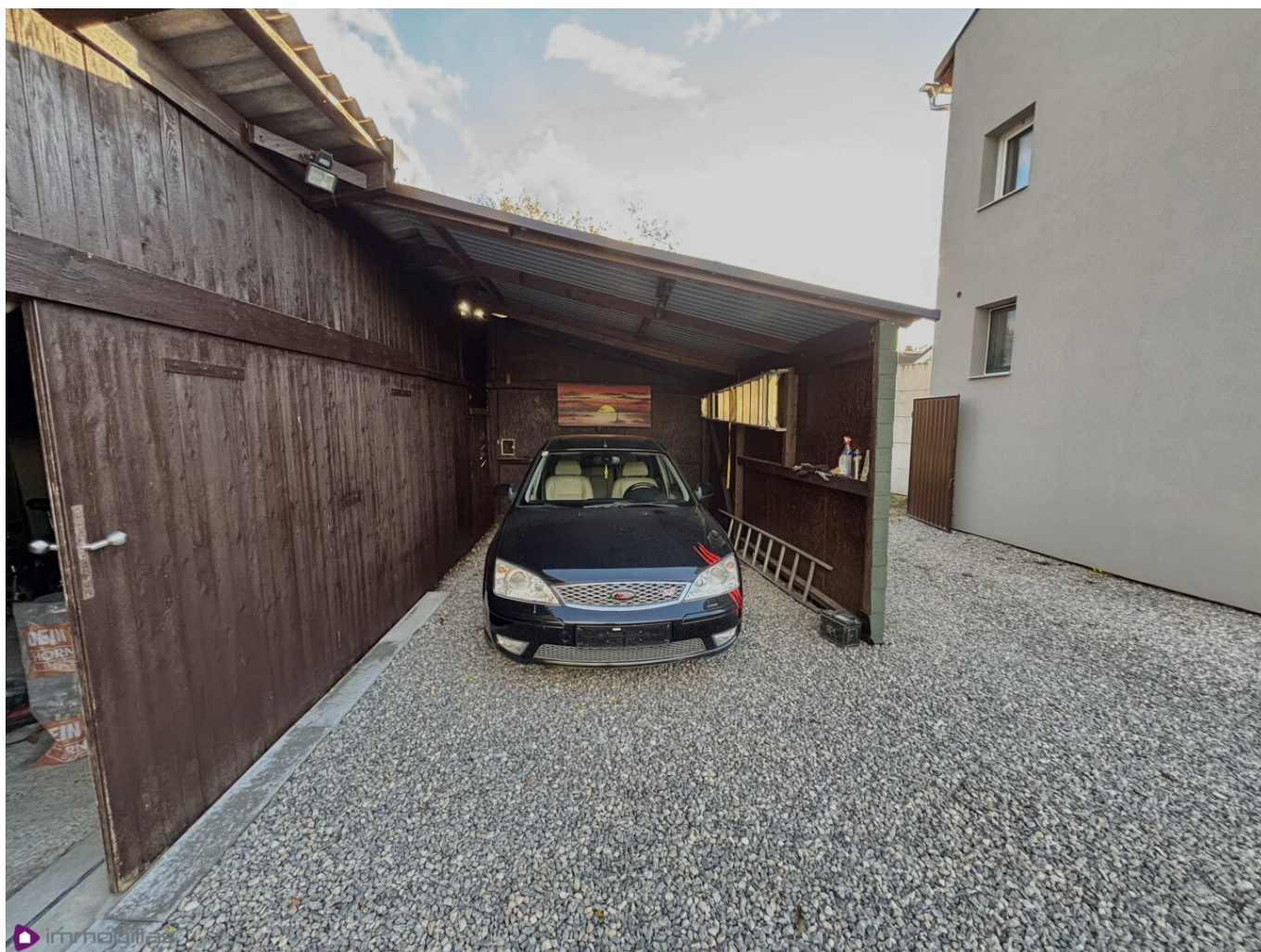




















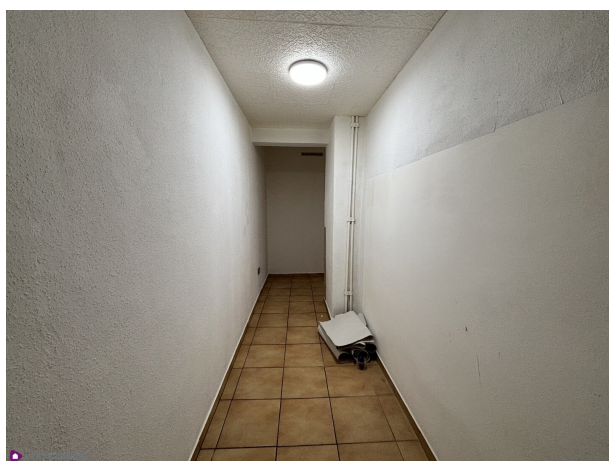




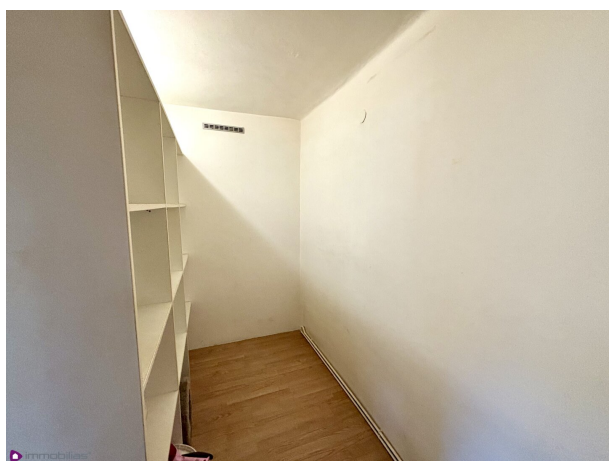


























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Anwesen in idyllischer Lage von **Markthof**, das mit Großzügigkeit, Vielseitigkeit und modernem Wohnkomfort überzeugt. Die Liegenschaft wurde **2020 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich heute in **einwandfreiem, sofort bezugsfertigem Zustand**. Durchdachte Raumaufteilungen und die ruhige Umgebung machen dieses Objekt zu einem echten Wohnraum – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das gepflegte Grundstück beherbergt **zwei Wohneinheiten**, die sowohl gemeinsam als auch getrennt genutzt werden können:

- **Haus 1:** ca. **106 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, direkter Zugang zu Haus 2, große **Garage mit ca. 46 m<sup>2</sup>**
- **Haus 2:** ca. **131 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, modern und hell gestaltet

Beide Häuser wurden **2020 generalsaniert** und befinden sich in einem **hervorragenden Zustand** – sofort bezugsfertig!

### Außenbereich

Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Freizeit, Hobby und Erholung:

- Wunderschöner, **großer Garten mit Pool**
- **Sechs Blechgaragen** mit insgesamt ca. **90 m<sup>2</sup>**, ideal für Autos, Lager oder Hobbyräume
- **Werkstatt (ca. 60 m<sup>2</sup>)** mit angrenzendem **Carport**
- Direkt angrenzend an die **Natur** – perfekt für Naturliebhaber und Ruhesuchende

### Highlights



- Zwei Wohneinheiten – ideal für **Mehrgenerationenwohnen** oder **Wohnen & Arbeiten**
- Umfangreiche **Generalsanierung 2020**
- Großzügige **Garagen/Abstellfläche- und Werkstattflächen**
- **Ruhige Lage** am Ortsrand mit direktem Naturzugang
- **Pool** mit einem großen Garten für entspannte Stunden im Freien

### **Raumaufteilung Haus vorne:**

Wohnraum 25 m<sup>2</sup>

Badezimmer 4,20 m<sup>2</sup>

Küche 9,5 m<sup>2</sup>

Vorraum 10 m<sup>2</sup>

Vorzimmer 9 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 20 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 23 m<sup>2</sup>

Kleiderschrank 6 m<sup>2</sup>

### **Hinteres Haus EG:**

Vorzimmer 5 m<sup>2</sup>

Wohnküche 40 m<sup>2</sup>

Badezimmer 4,20 m<sup>2</sup>

Zimmer 1 12 m<sup>2</sup>

### **OG:**

Vorzimmer 6 m<sup>2</sup>

Badezimmer 12,5 m<sup>2</sup>



Zimmer 2 27m²

Zimmer 3 16m²

## **Fazit**

Dieses Anwesen in **Markthof** vereint auf einzigartige Weise **Wohnkomfort, Platzangebot und Lagequalität**. Ob als stilvolle Familienresidenz, attraktives Investitionsobjekt oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten. Die gelungene Verbindung von moderner Ausstattung, großzügigen Flächen und idyllischer Umgebung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität am Immobilienmarkt.

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Andrea Höferstock**

**T: 0699 1 4444 700**

**E: [office@immobilias.at](mailto:office@immobilias.at)**

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage [www.immobilias.at](http://www.immobilias.at)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen.**

Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen. Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/ Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und



Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://immobilias-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**!! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag Bestimmungen !!**

**(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz)**

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

**Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos!**

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser **vorzeitiges Tätigwerdenwünschen** und über Ihre **Rücktrittsrechte aufgeklärt** wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

*Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht*

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw.*



*bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

*Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.000m

Arzt <2.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m



Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap