

## **Traumhaus im Mürztal: Wohnen und Arbeiten, 1 Stunde von Wien**



Liegenschaft Luftbild

**Objektnummer: 5324/3347**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8665 Langenwang
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

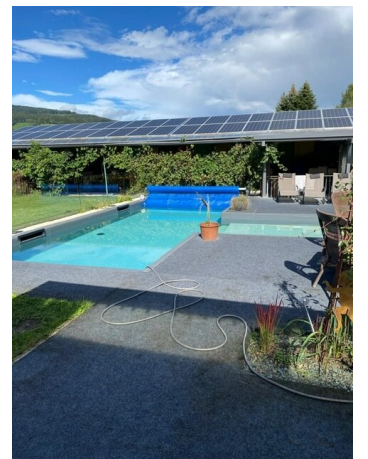


### Stefan Reisinger

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf

T +43 664 1935502  
H +43 6641935502

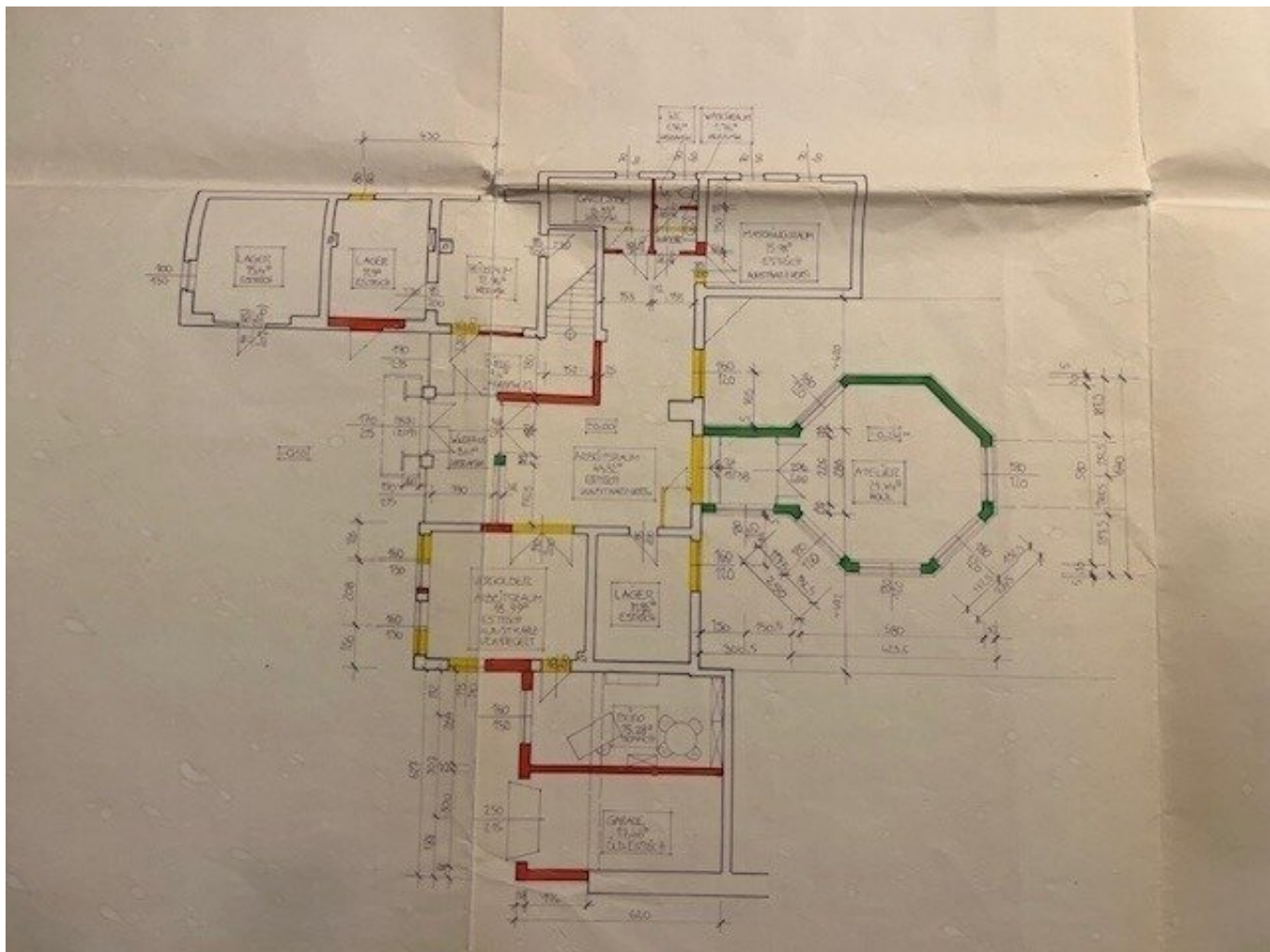
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

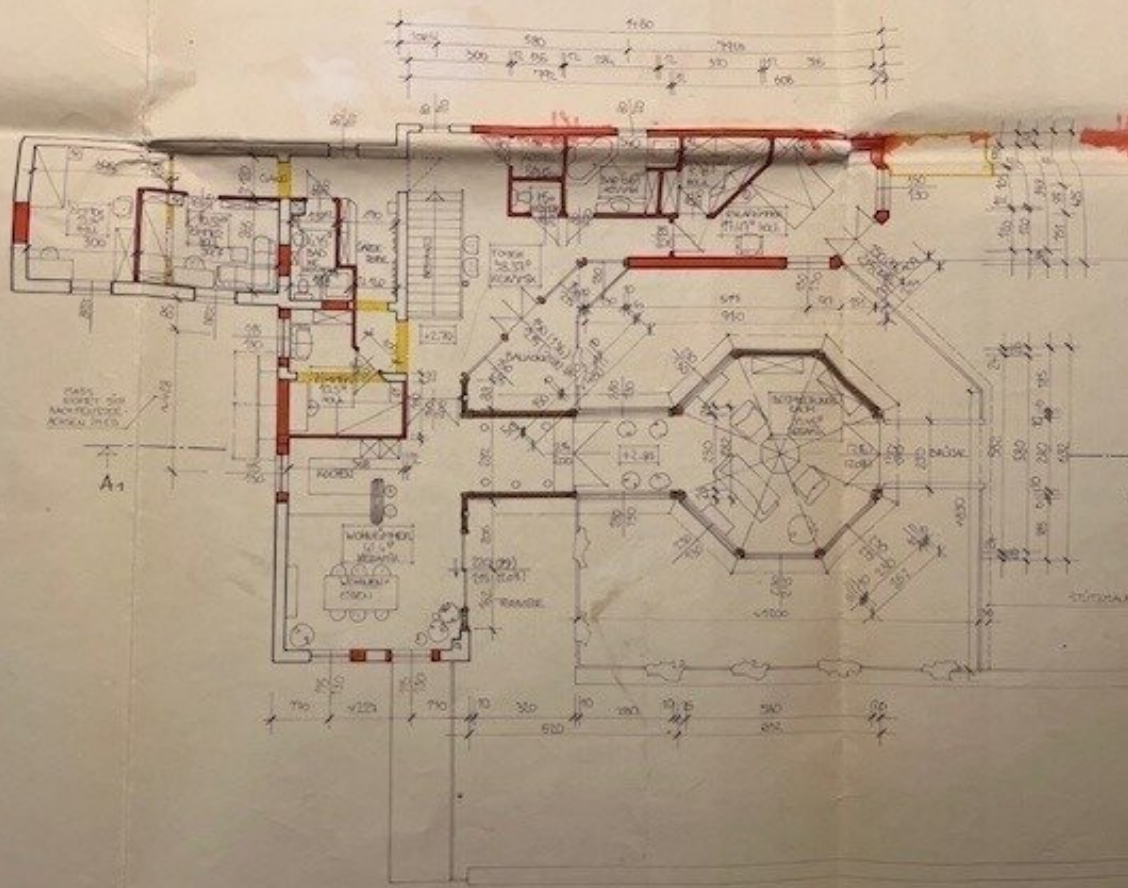




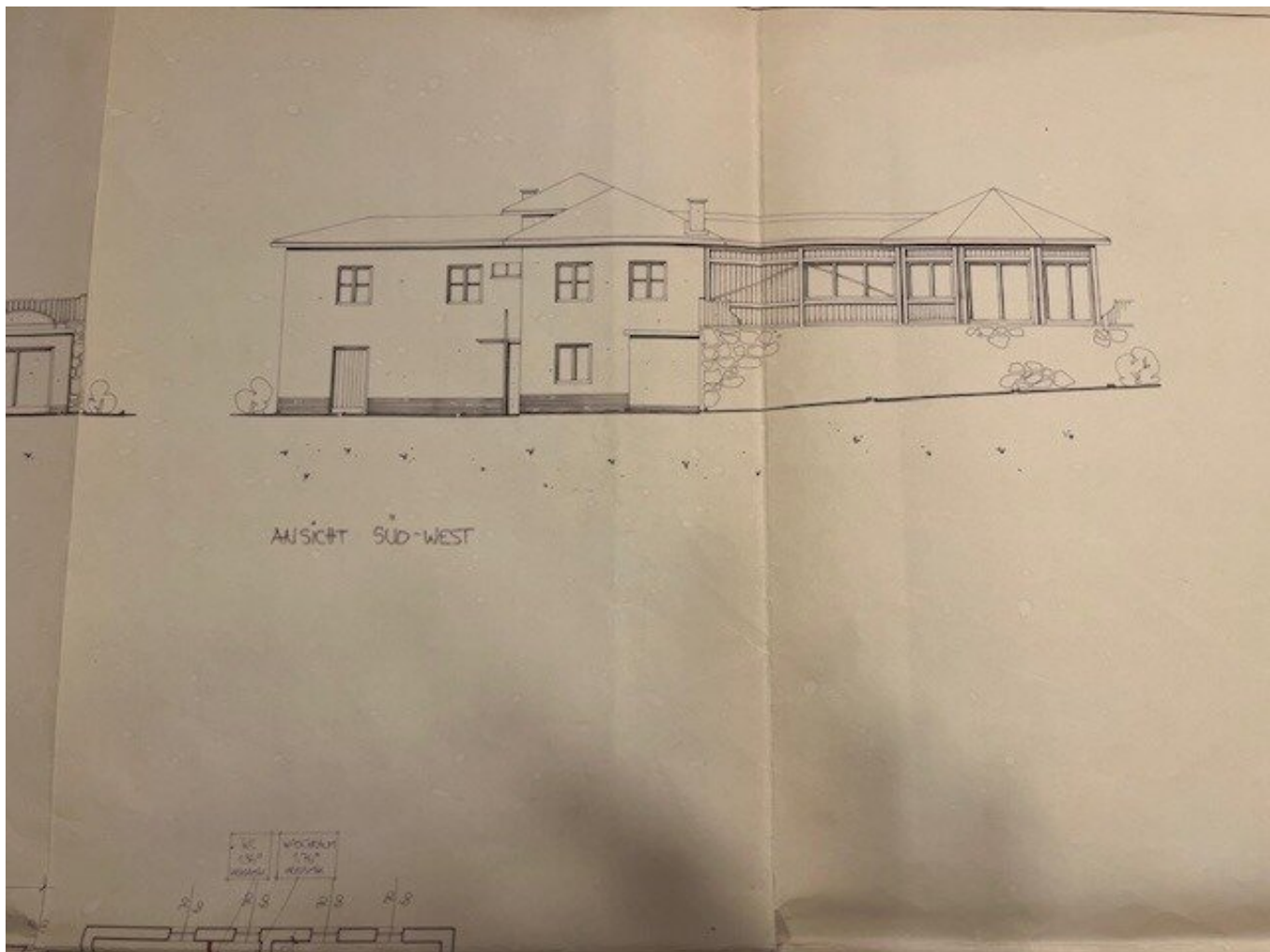








OBERGESCHOSS



ANSICHT SUD-WEST

R. S. WOODRUM  
R. S. WOODRUM

R. S. R. S. R. S. R. S.



AUSICHT NORD-WEST

1:50

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Haus mit Büro und Werkstatt besticht durch seine **top Ausstattung** und eine außergewöhnliche Raumaufteilung. Herzstück ist der **pavillonartige Wohnbereich**, ergänzt durch einen **großzügigen Wintergarten mit direktem Zugang zum Pool**. **Vier Schlafzimmer**, ein **weitläufiger Garten**, ein **Carport** und ein **Lager bieten viel Platz und Komfort**.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Büro - auch ideal als Praxis oder Werkstatt nutzbar. Der **exklusive Wohnbereich** im Obergeschoss liegt auf einer Ebene mit Garten und Pool und schafft ein einzigartiges Wohngefühl.

### Zur Lage:

Langenwang ist eine charmante Marktgemeinde im obersteirischen Mürztal mit 3.902 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) und einer Fläche von 76,06 km<sup>2</sup>. Bereits 1232 erstmals urkundlich erwähnt, verbindet der Ort heute Geschichte, Natur und moderne Lebensqualität. Die Gemeinde liegt im Bezirk Bruck-Mürzzuschlag und umfasst mehrere Katastralgemeinden.

Als „steirische Modellgemeinde für Ortserneuerung“ präsentiert sich Langenwang mit einem gepflegten Ortsbild, starker Infrastruktur und wachsender Wirtschaftskraft. Zahlreiche Gewerbebetriebe, neue Arbeitsplätze und intensiver Wohnbau machen den Ort besonders für junge Familien attraktiv. Gleichzeitig ist Langenwang ein beliebter Ausgangspunkt für **Sommer- und Winteraktivitäten** wie Wandern, Mountainbiken, Reiten oder Campen. Besondere Highlights sind der Naturpark in den Mürzauen und der Mürztalradweg (er verbindet auf ideale Weise Natur, Genuss und Alltagstauglichkeit).

**Kulturell und historisch** prägen die Burgruine Hohenwang, Schloss Feistritz und die katholische Pfarrkirche das Ortsbild. Gemeinsam mit Krieglach und Mürzzuschlag ist Langenwang Teil des Tourismusverbandes „Waldheimat – Steirischer Semmering“. Ebenso kann die Region kulinarisch begeistern - vom gemütlichen Wirtshaus bis hin zum Haubenrestaurant.

Langenwang besticht durch eine erstklassige **Nahversorgung** direkt im Herzen des Ortes: Vom gut sortierten Supermarkt über traditionelle Bäckereien bis hin zu Apotheken, Bankfilialen und Post – hier findet sich alles für den täglichen Komfort. Charmante Cafés und ausgewählte Fachgeschäfte laden zu genussvollen Spaziergängen und entspanntem Bummeln ein, alles in fußläufiger Nähe oder bequem mit dem Auto erreichbar. Auch die medizinische Grundversorgung ist bestens gesichert.

**Verkehrstechnisch** ist Langenwang sehr gut angebunden: Einerseits durch regelmäßige

Zugverbindungen über die Südbahn Richtung Bruck an der Mur und Mürzzuschlag, andererseits durch regionale Buslinien. Für den Individualverkehr bietet die nahe S 6 Semmering-Schnellstraße eine rasche Verbindung nach Graz, Wien sowie in die gesamte Obersteiermark.

Langenwang bietet **hohe Lebensqualität inmitten intakter Natur** und gleichzeitig eine **sehr gute Infrastruktur**. Die Marktgemeinde verbindet Ruhe, Sicherheit und Gemeinschaft mit guter Verkehrsanbindung und attraktiven Arbeitsmöglichkeiten. Familien profitieren von Wohnraum, Schulen, Freizeit- und Sportangeboten, während Natur- und Genussliebhaber Wanderwege, Radstrecken und ausgezeichnete Gastronomie schätzen. Fazit: ankommen, wohlfühlen und bleiben.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: [HABERKORN IMMOBILIEN GmbH](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap