Exklusives Wohngefühl mit zwei großzügigen Dachterrassen - pflegefreundlicher Grund - sehr niedrige Betriebskosten



Objektnummer: 6154/588

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8641 Sankt Marein im Mürztal
Baujahr:	2003
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,72 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Keller:	61,59 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	578.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +4366079
H 0660 79 !

Gerne steh
Verfügung.

Christian Rossik
Immobilien











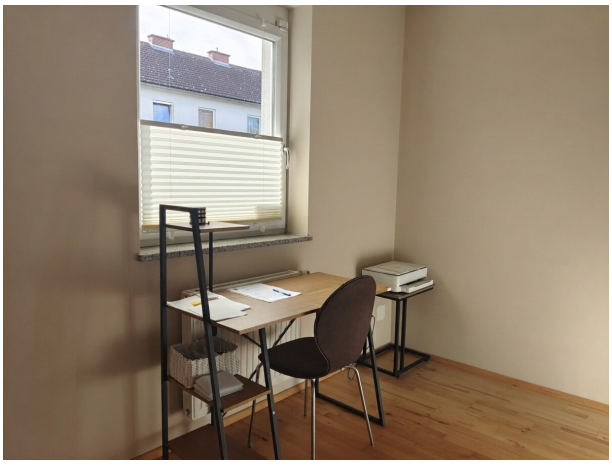


























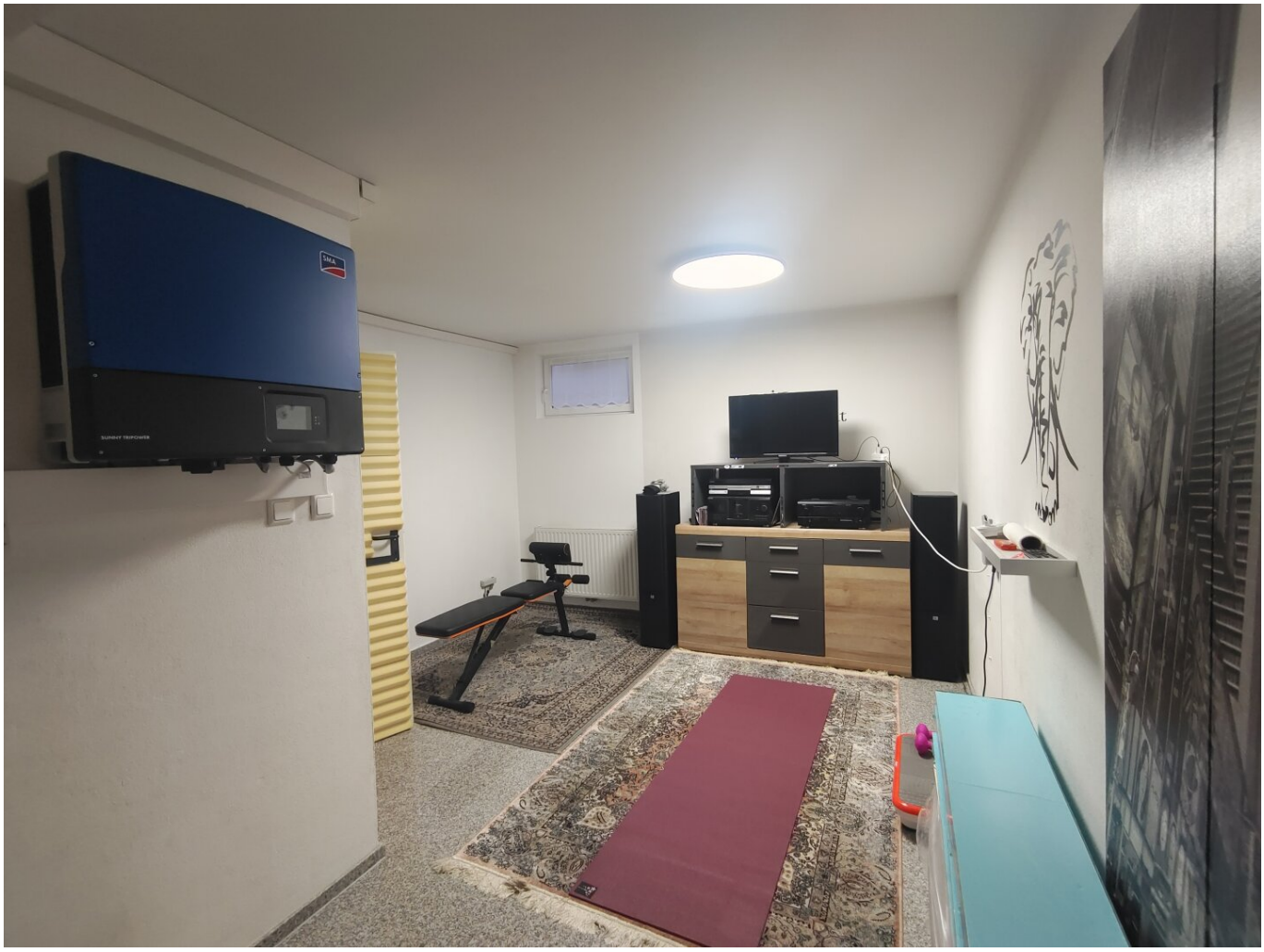

JAVA DREAMS









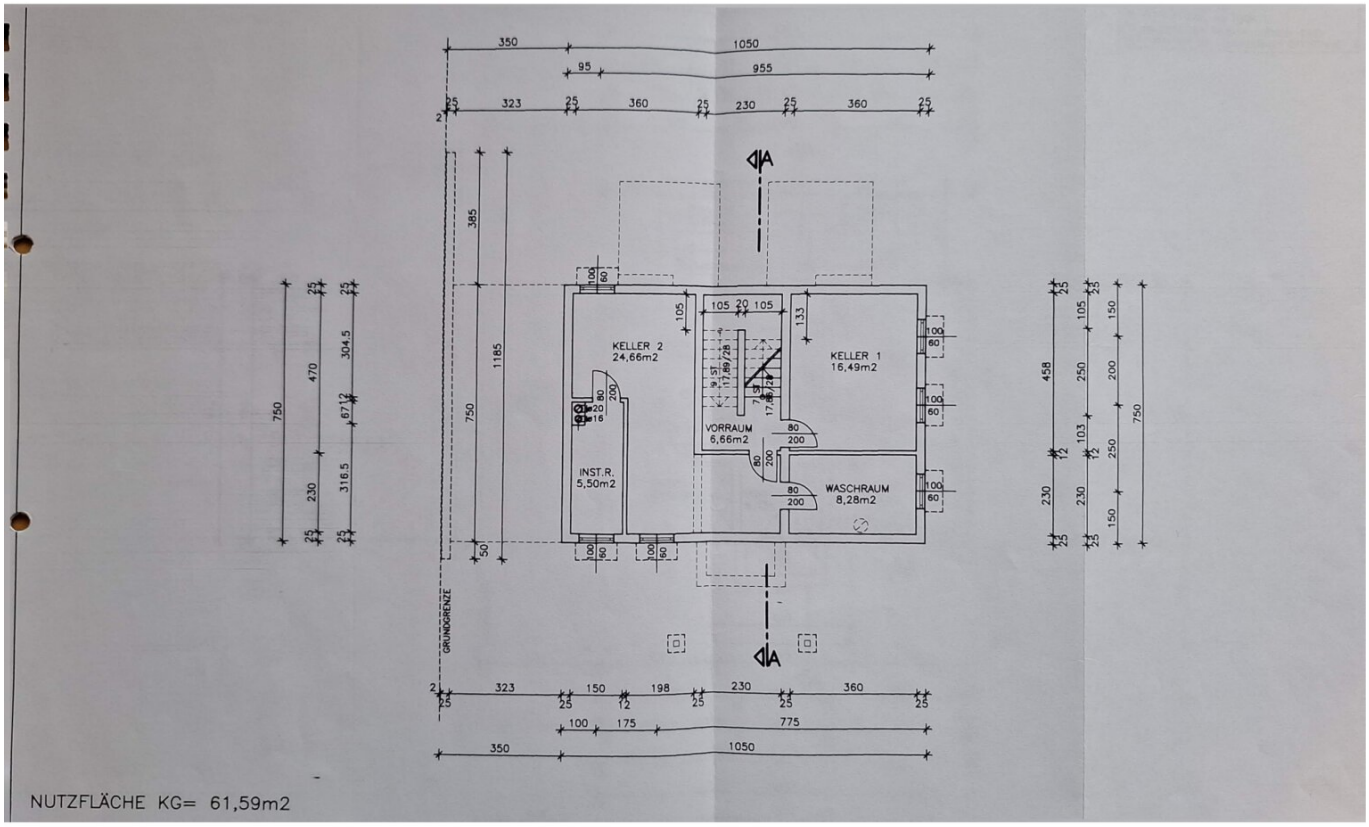




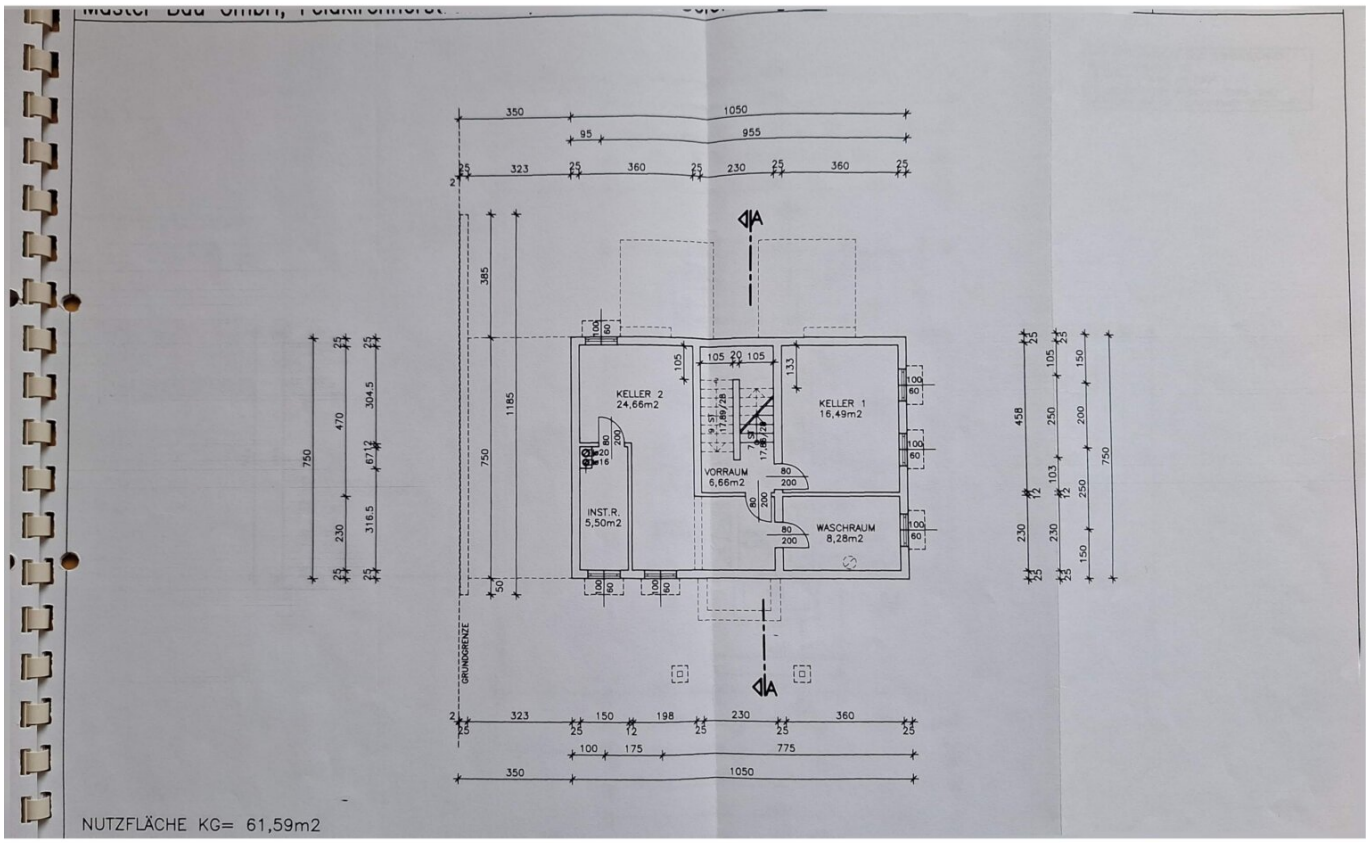








Mit CamScanner gescannt

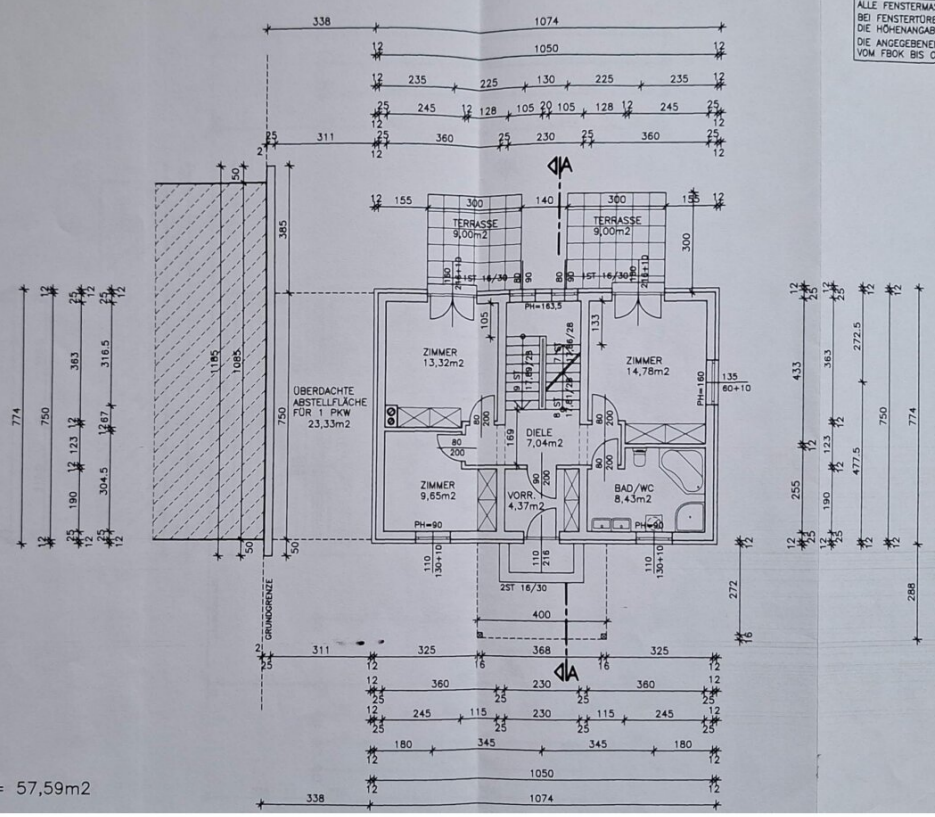


Mit CamScanner gescannt

- 4. Juni 2003

Master Bau GmbH, Feldkirchnerstraße 87, 8055 Graz-Seiersberg | 29.04.2003 | BLATT NR.: 3

ALLE FENSTERMASSE SIND ROHBAULICHTEN !
BEI FENSTERTÜREN IST
DIE HÖHENANGABE AB FBOK !
DIE ANGEGEBENEN PARAPETTHÖHEN SIND
VOM FBOK BIS OK FENSTERBANK BERECHNET !



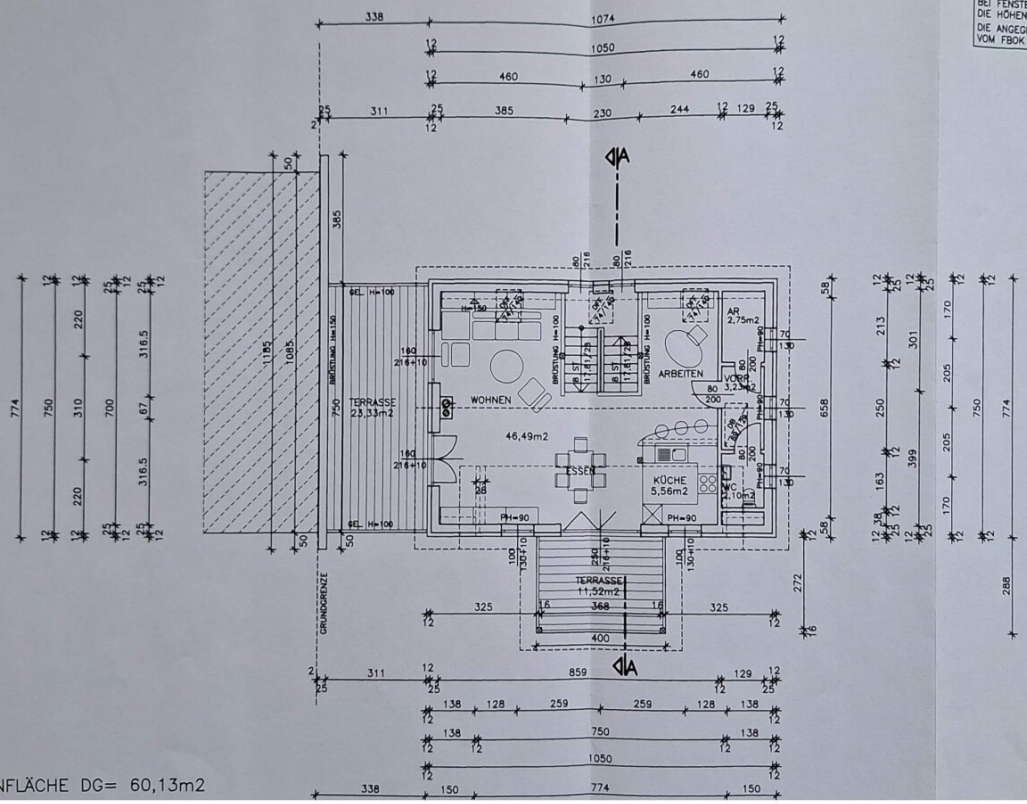
WOHNFLÄCHE EG= 57,59m2

Mit CamScanner gescannt

- 4. Juni 2003

Master Bau GmbH, Feldkirchnerstraße 87, 8055 Graz-Seiersberg | 29.04.2003 | BLATT NR.: 4

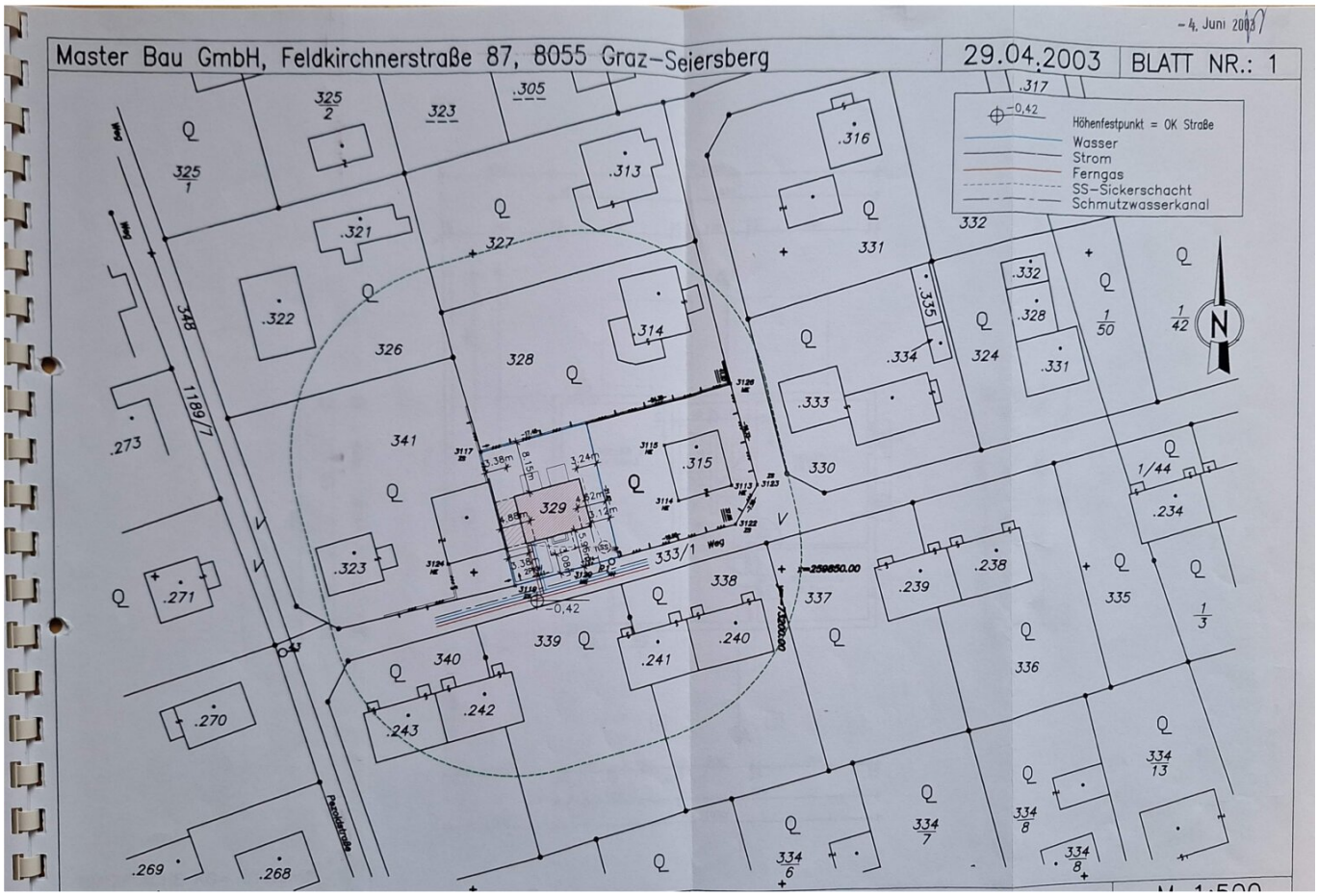
ALLE FENSTERMASSE SIND ROHBAULICHTEN !
BEI FENSTERTÜREN IST
DIE HÖHENANGABE AB FBOK !
DIE ANGEGEBENEN PARAPETTHÖHEN SIND
VOM FBOK BIS OK FENSTERBANK BERECHNET !



WOHNFLÄCHE DG= 60,13m2

Mit CamScanner gescannt

Mit CamScanner gescannt



Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charakter. Lichtdurchflutete Räume. Außergewöhnliche Freiräume.

DIESE Immobilie ist mehr als nur ein Haus – sie überzeugt durch ihre Architektur, eine besondere Wohnatmosphäre und Details, die man nicht alle Tage findet.

In schöner, ruhiger Siedlungslage von St. Marein im Mürztal präsentiert sich dieses moderne Wohnhaus als eine ausgesprochen seltene Gelegenheit. Die gelungene Verbindung aus großzügiger Living Area mit offener Regina-Küche, sichtbaren Deckenbalken, zwei individuell gestalteten Dachterrassen und einem gemütlichen Garten verleiht dieser Liegenschaft ihren unverwechselbaren Charakter.

Auf rund 117 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das Licht, Offenheit und Funktionalität harmonisch miteinander verbindet. Das Herzstück bildet die rund 46 m² große Living Area im Obergeschoss, dessen architektonisch gestaltete Dachschräge und sichtbare Deckenbalken eine besonders behagliche Atmosphäre schaffen. Zwei außergewöhnliche Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen vielfältige Möglichkeiten, die schöne Momente ganz individuell zu genießen.

Drei Zimmer im Erdgeschoss, zwei davon mit direktem Zugang zum Garten, sowie weitere vielseitig nutzbare Räume im großzügigen Keller bieten wertvollen Platz für unterschiedliche Lebenssituationen und persönliche Bedürfnisse.

Auch technisch hat die Immobilie einiges zu bieten: Eine Photovoltaikanlage mit 29 kWp Leistung in Verbindung mit einer **Luftwärmepumpe** und einem 1.000-Liter-Pufferspeicher ergänzt das durchdachte Gesamtkonzept. Der EAW wurde vor Installation der Luftwärmeheizung mit PV Anlage erstellt!

Ein besonderes Wohnhaus für Menschen, die das Außergewöhnliche schätzen – modern, lichtdurchflutet und mit viel Liebe zum architektonischen Detail.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Ruhige Siedlungslage in St. Marein im Mürztal
- Baujahr 2003
- 117 m² Wohnfläche

- 61,59 m² Kellerfläche
- 379 m² (vermessene) Grundstücksfläche
- Lichtdurchflutetes Wohnambiente mit besonderem Charakter
- Großzügige 46m² Living Area
- Architektonisch gestaltete Dachschräge mit sichtbaren Deckenbalken
- Offene Regina-Küche mit hochwertigen Geräten und durchdachten Details
- Zwei separate Dachterrassen mit unterschiedlicher Ausrichtung und individueller Gestaltung
- Gemütlicher Garten mit Sitzplatz, Grillplatz und Gartenhäuschen
- Drei Zimmer im Erdgeschoss, zwei davon mit direktem Gartenzugang
- Gesamter Keller mit Granitbodenplatten ausgestattet
- Photovoltaikanlage mit 29 kWp Leistung, ca. Baujahr 2022
- Luftwärmepumpe und 1.000-Liter-Pufferspeicher
- Gepflasterte Einfahrt und Stellplätze
- Starkstromanschluss im Außenbereich
- Widmung: Reines Wohngebiet

- Bebauungsdichte: 0,2–0,5

DIE IMMOBILIE IM DETAIL

ERDGESCHOSS – VIELSEITIGES WOHNEN MIT DIREKTEM GARTENZUGANG

Das Erdgeschoss bietet drei Zimmer, eine Diele sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang von zwei der Zimmer in den gemütlichen Garten. Dadurch entstehen attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Schlafbereich, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice mit unmittelbarer Verbindung ins Freie.

Die Raumaufteilung bietet Flexibilität und lässt sich individuell an die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner anpassen.

OBERGESCHOSS – LIVING AREA - MIT BESONDEREM FLAIR

Über eine offene, stilvolle Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, in dem sich das Herzstück des Hauses befindet - der rund 46 m² große Wohnsalon.

Die architektonisch gestaltete Dachschräge mit sichtbaren Deckenbalken verleiht dem Raum eine unverwechselbare Optik. Gemeinsam mit dem großzügigen Raumgefühl und dem angenehmen Lichteinfall entsteht ein Wohnbereich, der Offenheit und Behaglichkeit auf besondere Weise verbindet.

Der integrierte Essbereich fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet einen schönen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Die offene Regina-Küche überzeugt mit hochwertigen Geräten und durchdachten Ausstattungsdetails. Dazu zählen unter anderem ein in die Küchenspüle mit integriertem Speisereste-Zerkleinerer im Ablauf, sowie ein Kühlschrank mit Frischezone. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen, Wohnen und Relaxen zu einem großzügigen Lebensbereich.

Ein praktischer Abstellraum, ein separates WC und die direkten Zugänge zu den beiden Dachterrassen ergänzen diese Wohnebene.

Raumaufteilung Obergeschoss:

- Living Area mit ca. 46 m²
- Integrierter Essbereich
- Offene Regina-Küche
- Abstellraum
- Separates WC
- Zugang zu zwei separaten Dachterrassen

ZWEI DACHTERRASSEN – ZWEI BESONDERE PLÄTZE IM FREIEN

Zu den außergewöhnlichen Merkmalen dieser Immobilie zählen die beiden separaten Dachterrassen. Mit ihrer unterschiedlichen Ausrichtung und individuellen Gestaltung erweitern sie den Wohnraum auf besondere Weise und bieten Freiraum für entspannte Stunden im Freien.

Die südwestlich ausgerichtete Dachterrasse

Diese Terrasse besticht durch ihre raffiniert gestalteten, zum Teil verschiebbaren Holzlamellen. Sie ermöglichen einen individuell regulierbaren Blick- und Sonnenschutz. Freie Sicht zum Himmel über Dachfenster! Ein besonderes Detail ist die Möglichkeit die direkte Blickverbindung zur Living Area mit TV-Bereich. Dadurch entsteht eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innen- und Außenraum, die sowohl gestalterisch als auch funktional überzeugt.

Die südöstlich ausgerichtete Dachterrasse

Die zweite Dachterrasse (mit Seitenmarkisen ausgestattet) verfügt über eine großflächige Falt-Schiebetüranlage, die sich über die gesamte Breite öffnen lässt. Dadurch kann der

Wohnbereich großzügig mit dem Außenbereich verbunden werden.

Es entsteht ein offenes, luftiges Wohngefühl, bei dem sich Innen- und Außenraum harmonisch ergänzen. Die Terrasse bietet damit einen weiteren individuellen Freiraum, um die besondere Wohnqualität dieser Immobilie zu genießen.

Zwei Terrassen, zwei unterschiedliche Ausrichtungen und vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

KELLER – GROSSZÜGIGE NUTZFLÄCHE MIT GRANITBODEN

Mit einer Kellerfläche von insgesamt 61,59 m² bietet das Haus wertvolle zusätzliche Nutzflächen für Haushalt, Freizeit und individuelle Hobbys.

Der Zugang erfolgt über Massiv-Stiegen. Diese sind, wie auch die gesamten Kellerflächen durchgehend mit Granitplatten ausgestattet und vermitteln dadurch ein einheitliches, hochwertiges Erscheinungsbild.

Raumaufteilung Keller

- Vorraum
- Waschraum bzw. Wirtschaftsraum
- Fitnessraum
- Heizraum
- Hobbyraum

Die einzelnen Räume bieten praktische Möglichkeiten zur Organisation des Haushalts sowie Platz für Sport, Freizeit und persönliche Interessen.

GARTEN – EIN GEMÜTLICHER RÜCKZUGSORT

Das Grundstück umfasst **insgesamt 379 m²** und bietet neben den **beiden Dachterrassen** einen weiteren attraktiven Freiraum.

Der gemütliche Garten verfügt über einen Sitzplatz, einen Grillplatz und ein Gartenhäuschen. Hier lassen sich entspannte Stunden im Grünen ebenso genießen wie gesellige Grillabende mit Familie und Freunden.

Die gepflasterte Einfahrt sowie die vorhandenen Stellplatzflächen ergänzen das Außenangebot. Das Grundstück ist an drei Seiten eingezäunt.

TECHNIK UND ENERGIEVERSORGUNG

Auch im technischen Bereich verfügt die Liegenschaft über interessante Ausstattungsmerkmale.

Die technischen Eckdaten:

- Photovoltaikanlage mit 29 kWp Leistung, Baujahr ca. 2022
- Luftwärmepumpe
- 1.000-Liter-Pufferspeicher
- Starkstromanschluss im Außenbereich

Die Kombination aus **Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe** bildet einen wesentlichen Bestandteil der technischen Ausstattung. Die Anlage bietet eine interessante Grundlage für eine zeitgemäße Energieversorgung. Die tatsächlichen Verbrauchswerte und Betriebskosten hängen unter anderem vom individuellen Nutzungsverhalten und den technischen Betriebsbedingungen ab.

GRUNDSTÜCK UND WIDMUNG

Grundstücksdaten

- Grundstücksfläche: 379 m²
- Widmung: Reines Wohngebiet
- Bebauungsdichte: 0,2–0,5

- An drei Seiten eingezäunt
- Gepflasterte Einfahrt und Stellplatzflächen
- Garten mit Sitzplatz, Grillplatz und Gartenhäuschen

EIN ZUHAUSE, DAS SICH VON DER MASSE ABHEBT

Dieses Wohnhaus vereint moderne Architektur, eine besondere Raumgestaltung und außergewöhnliche Freiflächen zu einem stimmigen Gesamtkonzept.

Die großzügige Living Area mit sichtbaren Deckenbalken, die offene Küche, die beiden individuell gestalteten Dachterrassen und der gemütliche Garten verleihen der Immobilie ihren ganz eigenen Charme. Ergänzt durch die vielseitigen Nutzflächen im Keller und die vorhandene technische Ausstattung entsteht ein Wohnangebot, das viele unterschiedliche Ansprüche anspricht.

Wer ein modernes Wohnhaus in ruhiger Lage sucht und Wert auf architektonische Details, lichtdurchflutete Räume und besondere Außenbereiche legt, sollte sich diese seltene Gelegenheit näher ansehen.

Solche Immobilien sind in St. Marein im Mürztal nur selten zu finden. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft näher vorstellen zu dürfen.

Nähere Infos und Besichtigungstermine

Marion Handler: 0660 79 50 414

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt

kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen, Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers, der Baubehörde, der Verwaltung oder sonstiger Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgetreu und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap