Traumhafte Liegenschaft im Mürztal - Wohnen & Gewerbe vereint



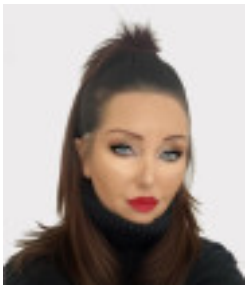
Objektnummer: 5324/3682

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion - Werkstatt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8665 Langenwang
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Lagerfläche:	100,00 m²
Bürofläche:	180,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	395.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



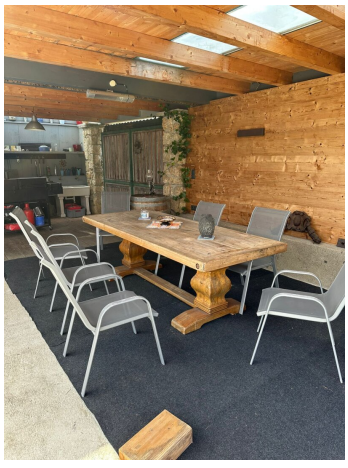
Manuela Hohenschläger

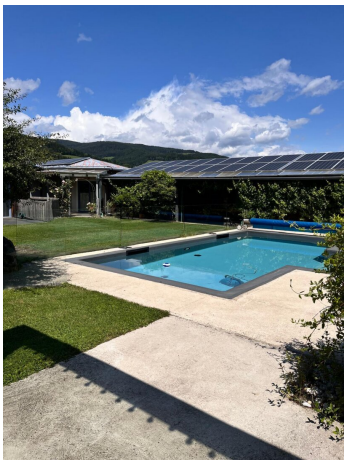
Haberkorn Immobilien
Hauptplatz 2
7503 Großpetersdorf

T +43 664 137 97 87

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













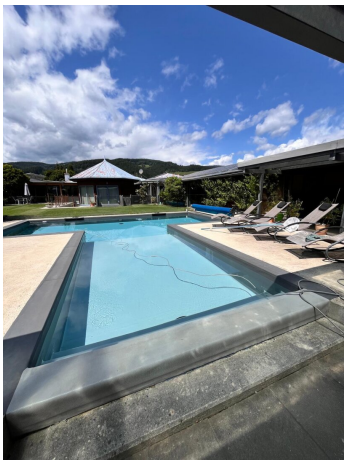




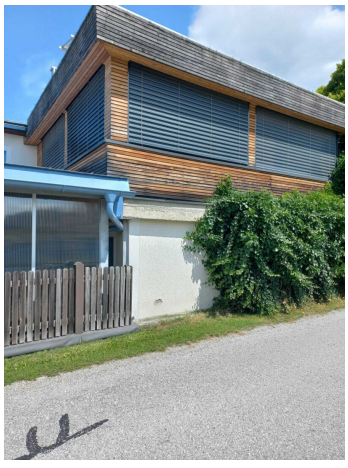
































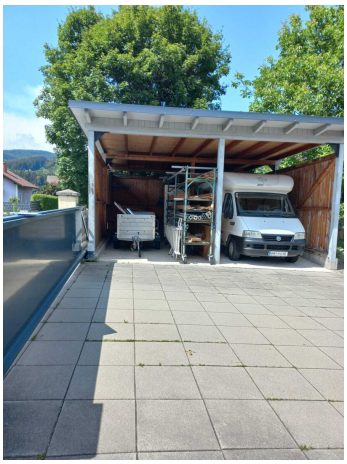






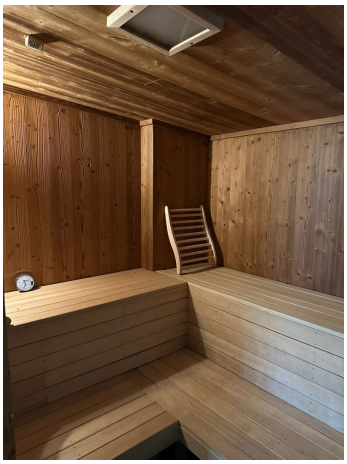




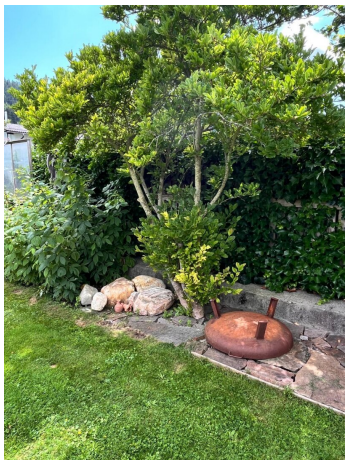


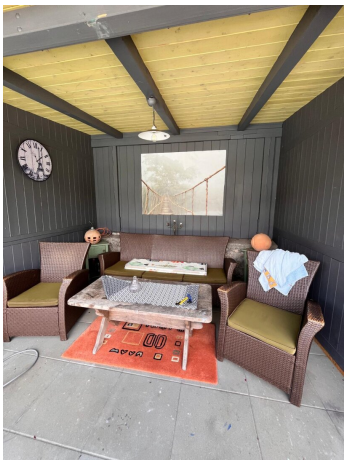










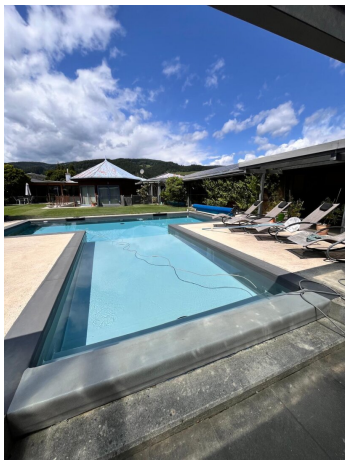




















































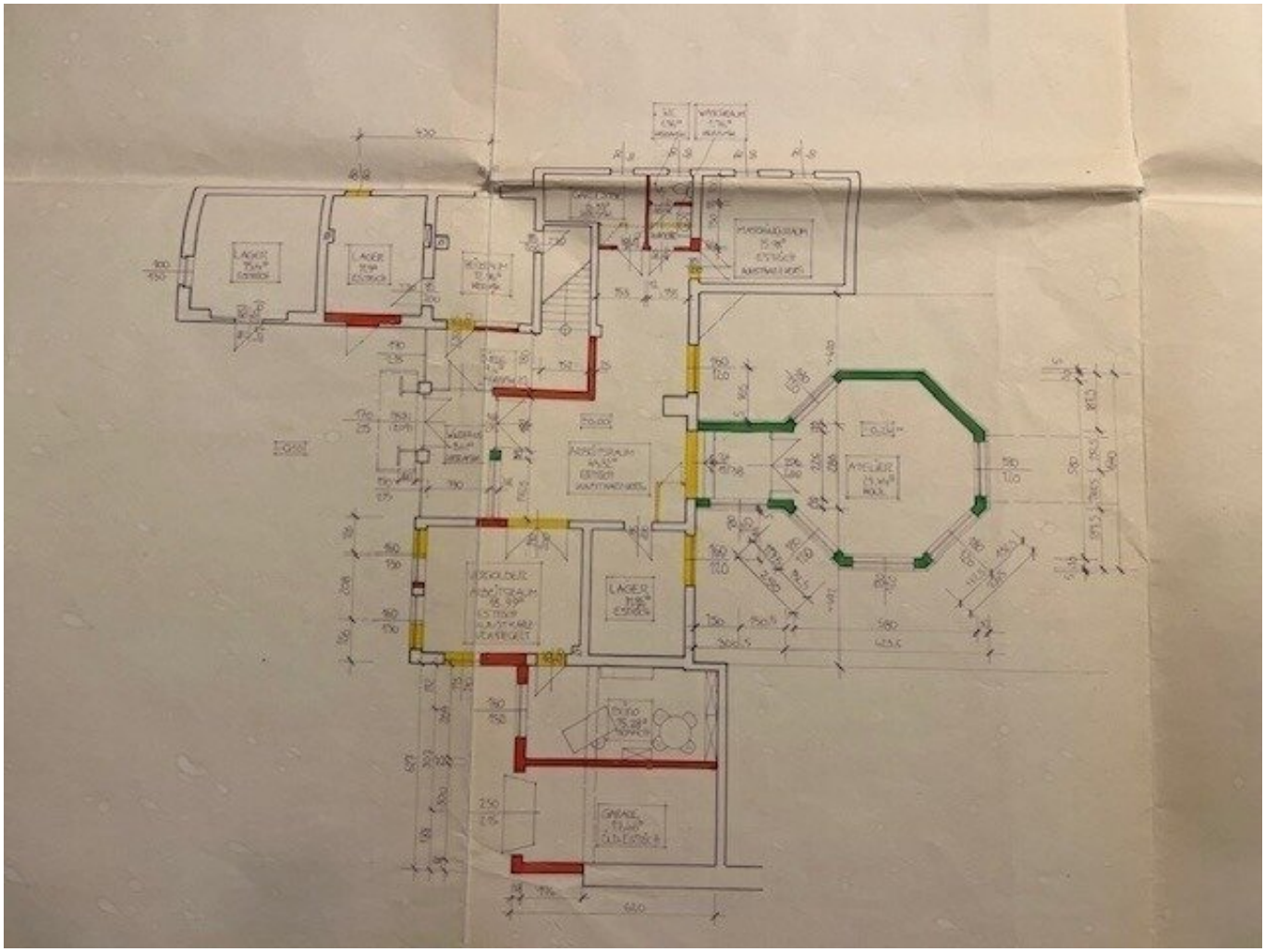


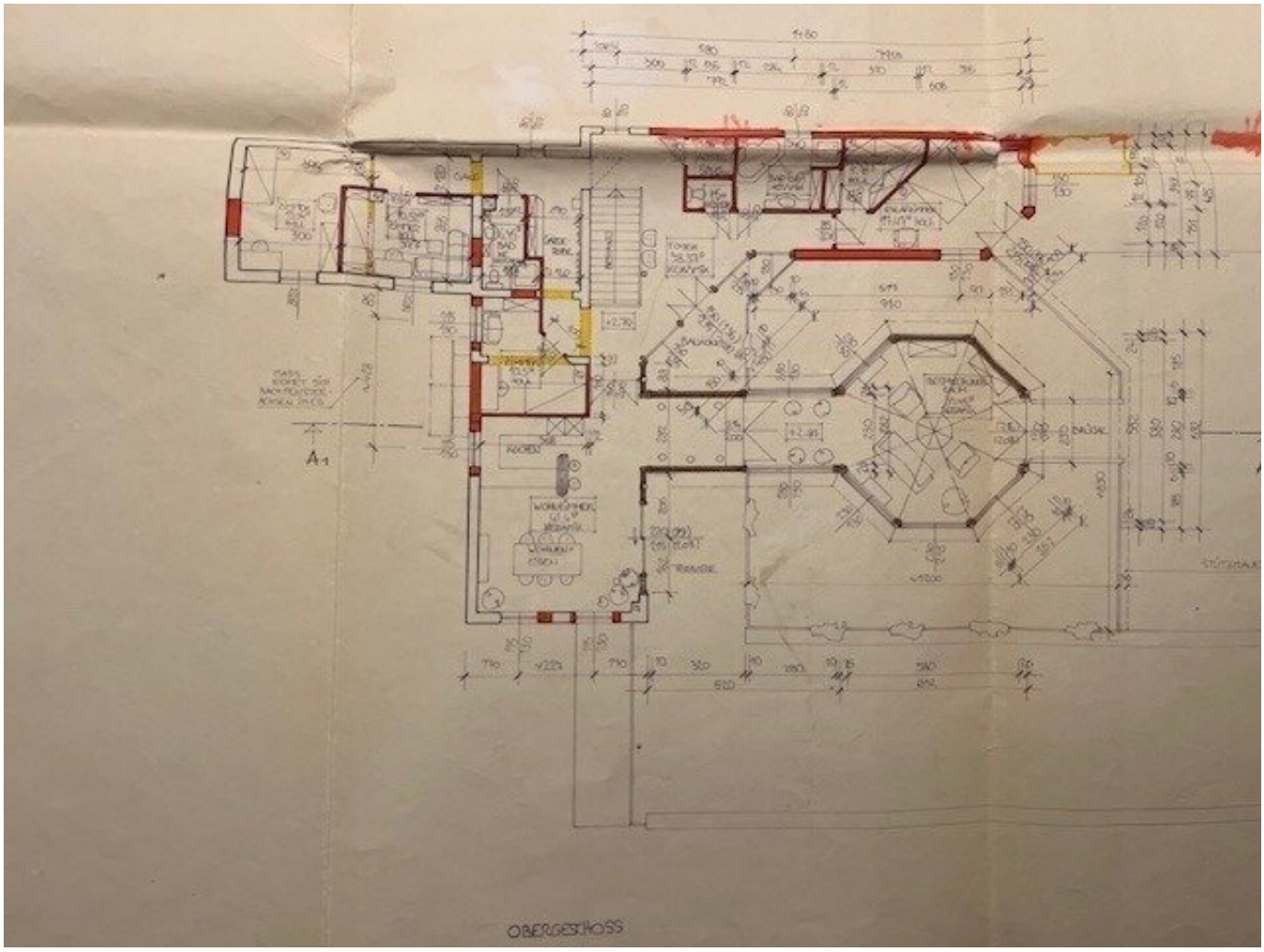


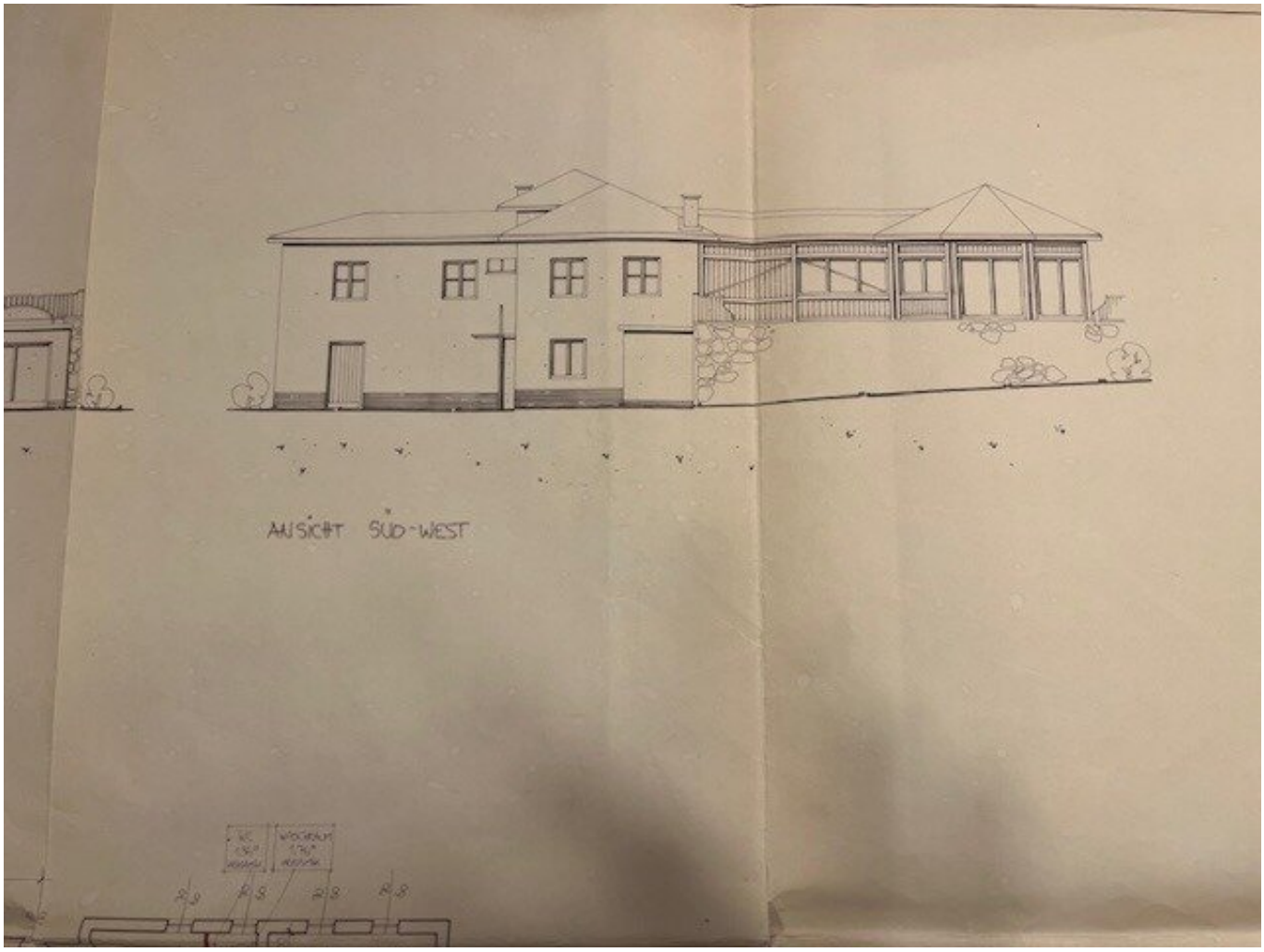

Schwimmbad


Schwimmbad

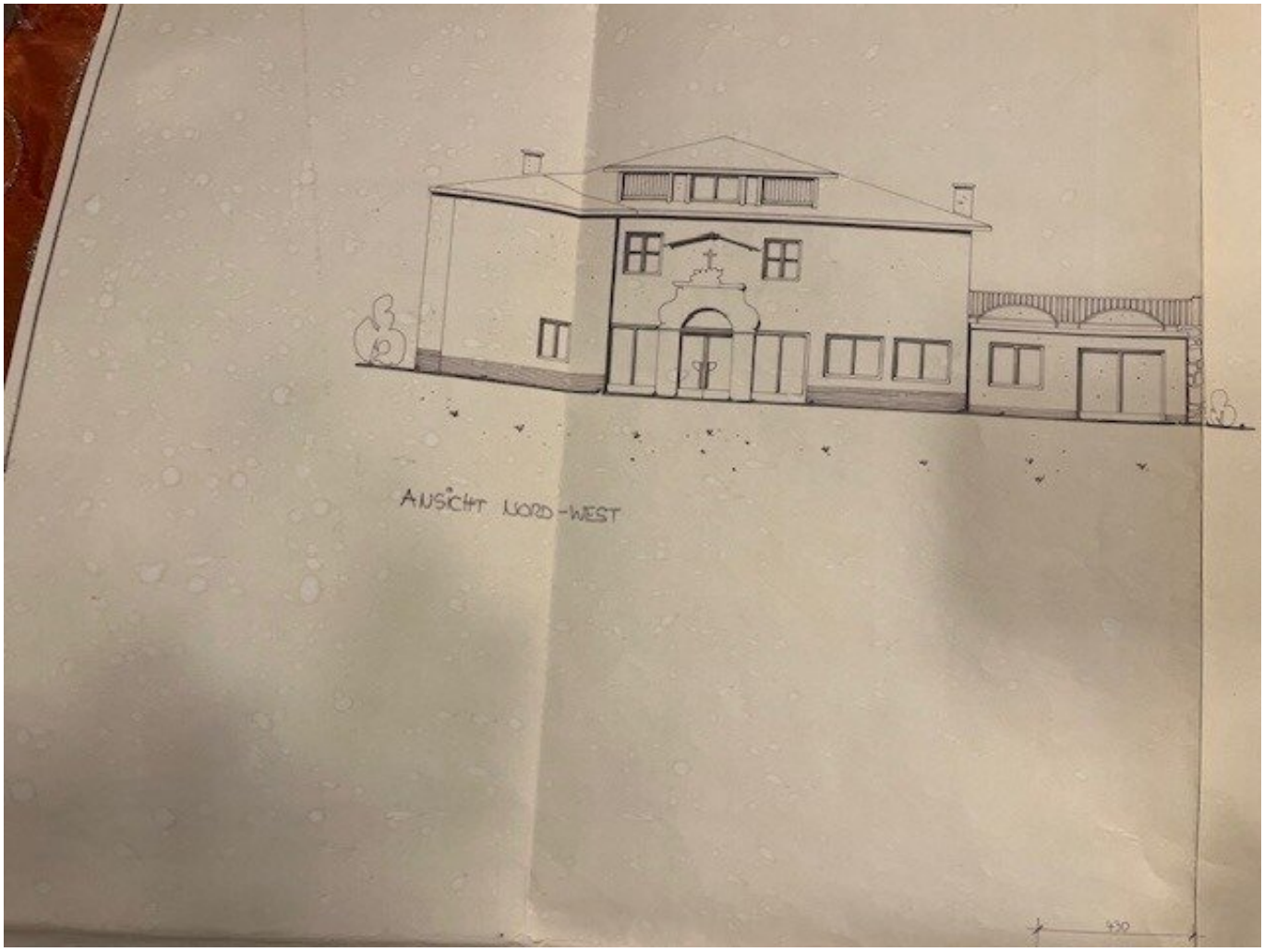





A-1
OBERGESCHOSS



ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-WEST

Objektbeschreibung

TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT * RUHIGE LAGE * PRIVATSPHÄRE * WOHNEN & GEWERBE VEREINT

Diese **außergewöhnliche Immobilie** in der Steiermark bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** und vereint **exklusives Wohnen mit gewerblichem Potential**. Ob als exklusives Familienheim, **repräsentativer Unternehmerstandort** oder Kombination aus beidem - hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen:

Dieses **großzügige exklusive Eigenheim** mit ca. 180m² **Büro**, **Werkstatt** oder **Atelier** im **Erdgeschoss**, besticht durch seine **tolle Ausstattung** und eine außergewöhnliche **Raumaufteilung** im ca.200 m² Obergeschoss. **Herzstück** ist der attraktive **pavillonartige** großzügige **Wohnbereich**, ergänzt durch einen **lichtdurchfluteten Wintergarten mit Kamin** und einem **direktem Zugang** in den Außenbereich zum **Pool**. Eine **offene Küche** mit **Essbereich**, ein **Schlafzimmer** mit Schrankraum, 2 **Kinderzimmer**, ein kleines **Büro** im Obergeschoss, **2 Bäder** mit Dusche oder und Badewanne und WC. Der wunderschöne **weitläufiger Garten** mit **viel Platz und Sommerküche, Sauna,** überdachte, **beheizbare Sitzecke, Fitnessraum** und **weitere Räumlichkeiten,** besticht durch seine individuelle **liebevolle Gestaltung** und einer **tollen Poollandschaft** welche viel Platz zum entspannen bietet. Weiters ist der **große Innenhof** mit einem **Carport, Garagen** und **Lagerflächen** ausgestattet.

Highlights der Immobilie:

Ca. 200 m² Wohnfläche

Großzügiges ca. 1700 m² Grundstück

Heller, pavillonartiger Wohnbereich mit besonderem Wohnambiente

Stilvoller Wintergarten mit Kamin

Gepflegter Pool für entspannte Sommertrage

Widmung und Nutzung für Wohnen und Gewerbe ideal für Selbstständige, Praxis, Büro, Atelier

Ruhige Lage mit viel Privatsphäre und großzügigem Außenbereich

Zur Lage:

Langenwang ist eine charmante Marktgemeinde im obersteirischen Mürztal mit 3.902 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) und einer Fläche von 76,06 km². 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 9787 oder hohenschlaeger@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten Immobilienberater/Innen.

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