

## **Einfamilienhaus mit großzügigen Grünflächen und einem Waldstück in Mariazell**



**Objektnummer: 960/68042**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8630 Mariazell
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	276,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 283,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,72
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

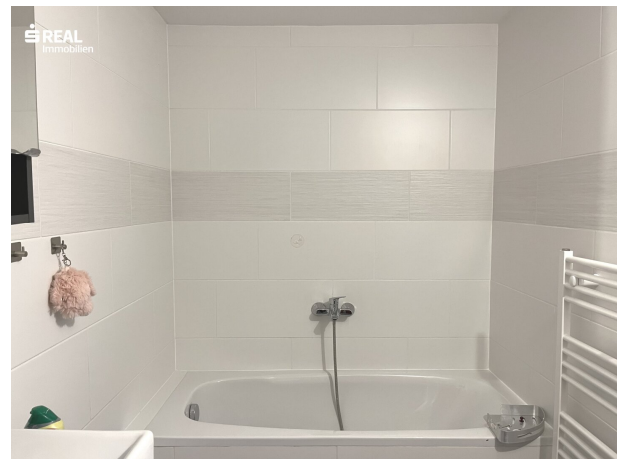


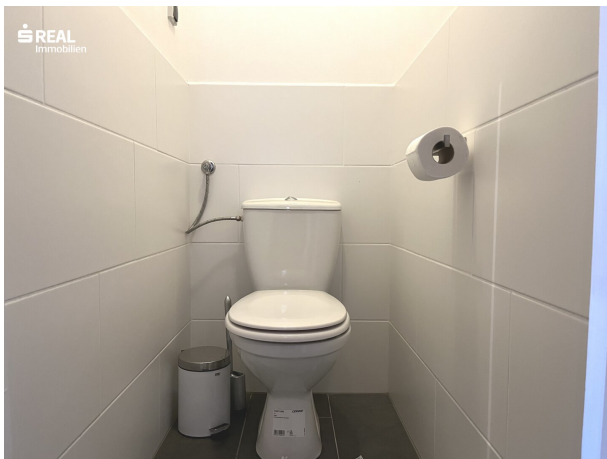
**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten







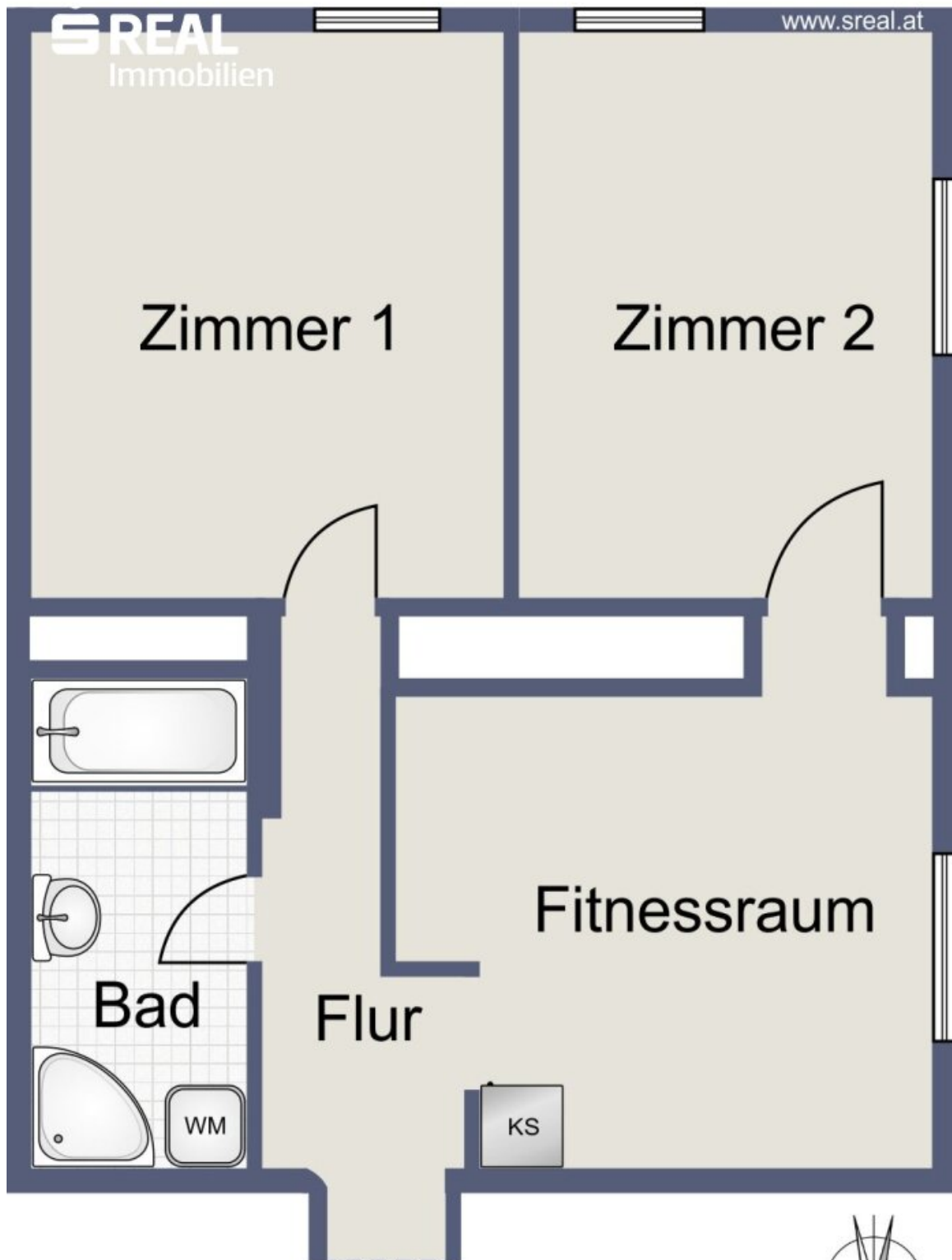




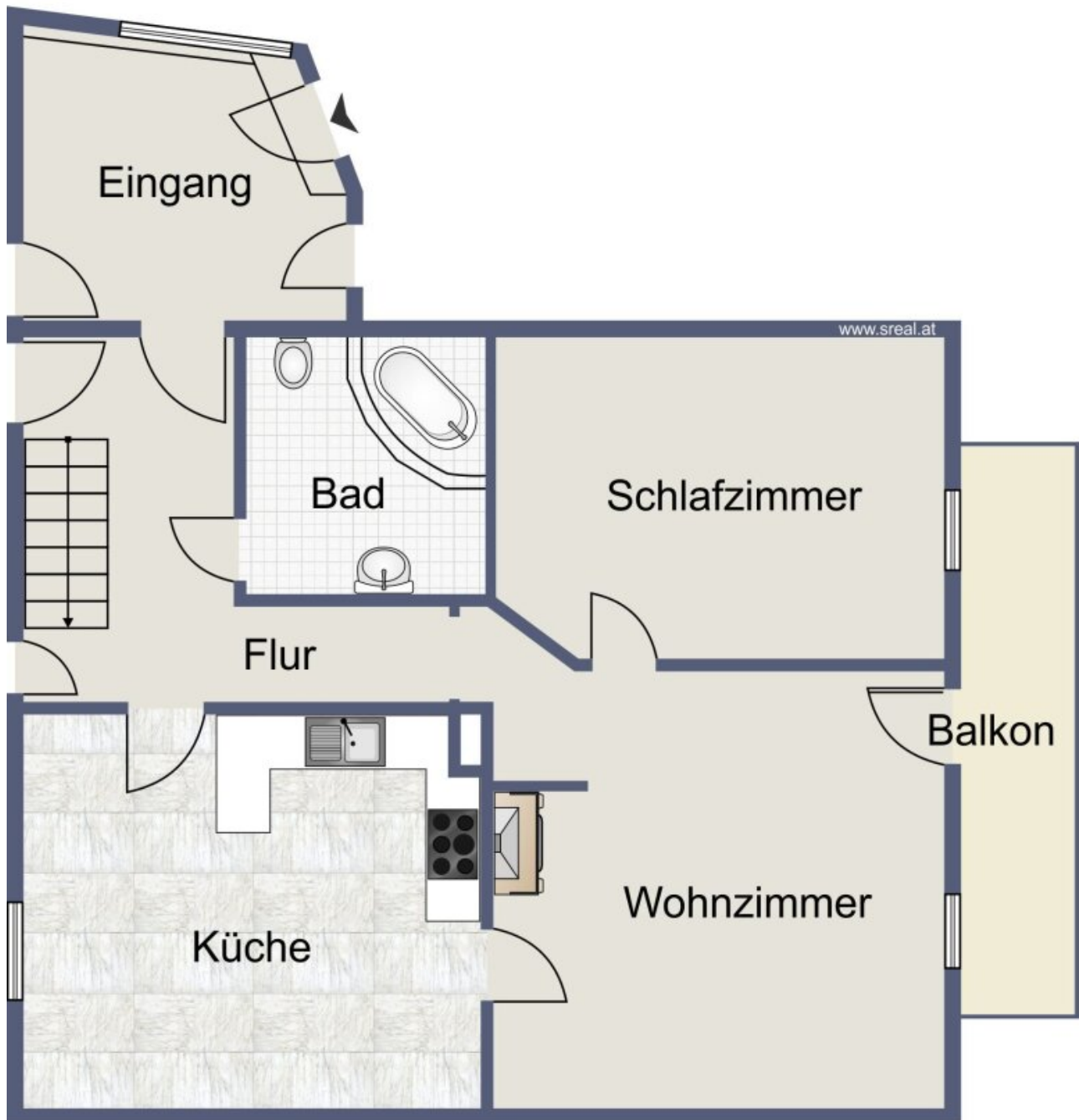




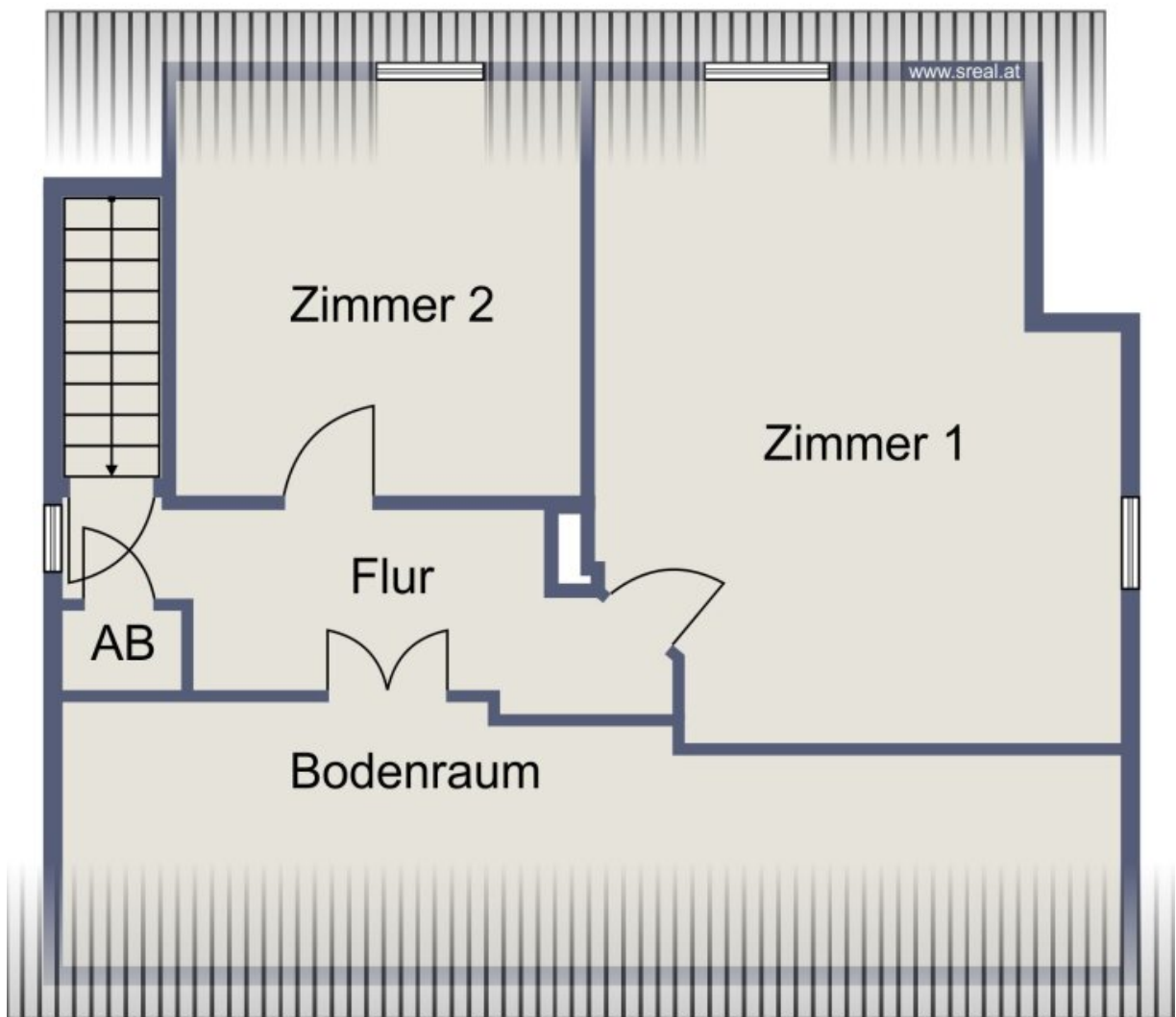




Skizze Erdgeschoss



Skizze 1 Obergeschoss



Skizze 2 Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren mit 6 Zimmern und einer Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Geschosse überzeugt nicht nur mit seiner Lage im schönen Mariazell, sondern auch mit seinem großzügigem Grundanteil. Dazu gehören unter anderem das hauseigene Grundstück mit ca. 312 m<sup>2</sup> und das gegenüberliegende mit der Werkstatt, die auch als Garage genutzt werden kann. Das besondere Highlight ist zweifellos das insgesamt 3.801 m<sup>2</sup> große Waldstück, das sich oberhalb des Hauses befindet und im Kaufpreis inbegriffen ist.

Das Haus verfügt im 2. OG über zwei Zimmer, ein WC und ein Stauraum. Im 1. OG finden sich neben dem Wohn- und Schlafzimmer die Küche, ein Badezimmer, ein getrenntes WC und ein Abstellraum. Eine Besonderheit ist der Holzofen im Wohnzimmer. Hier befindet sich auch der Balkon. Im EG befinden sich zwei weitere Zimmer und ein drittes, das als Fitnessraum genutzt werden kann. Ein weiteres Badezimmer, ein WC und ein Abstellraum schließen das Raumangebot des Hauses ab. In diesem Geschoss wurden im Eingangsbereich E-Matten verlegt, in den Zimmern eine Bodenheizung eingebaut und die Fliesen erneuert.

Das Haus wird neben dem Holzofen auch mit Pellets geheizt. Der Heizraum befindet sich im 1. OG und ist direkt von außen erreichbar. Insgesamt ist das Einfamilienhaus in einem guten Zustand. Die Fassade wurde erneuert und eine Dämmung angebracht. Darüber hinaus wurden die Fenster und die Türen ausgetauscht.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3048572?accessKey=6513>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap