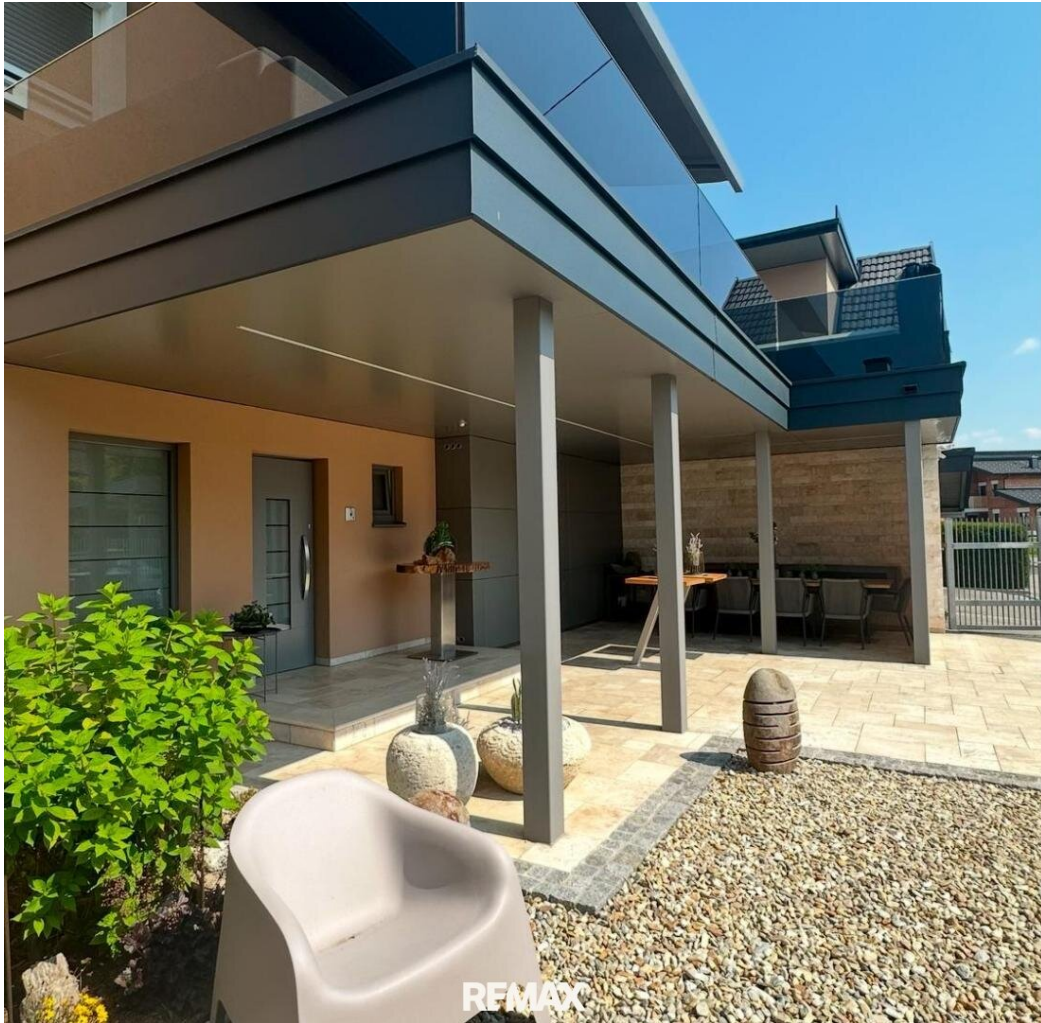


## **Flexibles Wohnkonzept mit Panorama & Wellness – Exklusives Wohnhaus in Wörth a. d. Lafnitz**



Terrasse

**Objektnummer: 1669/2276**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8293 Rohr bei Hartberg
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	687.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

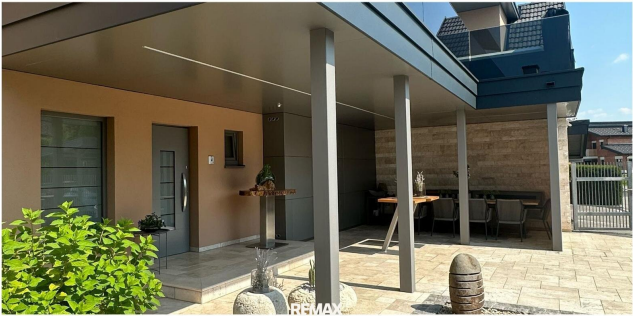
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

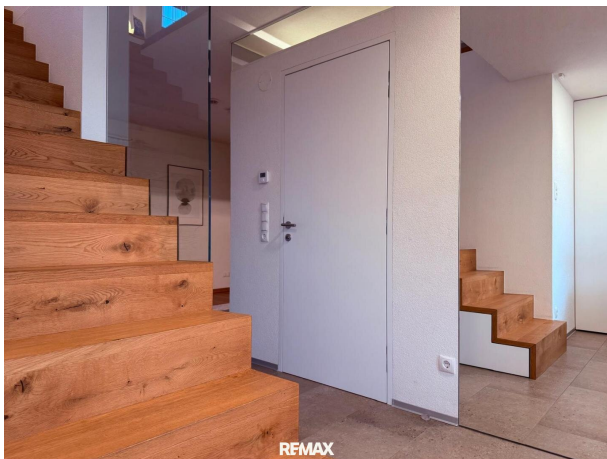
## Ihr Ansprechpartner

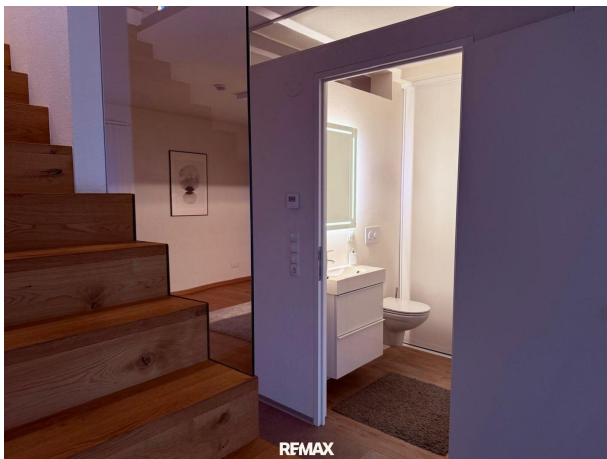


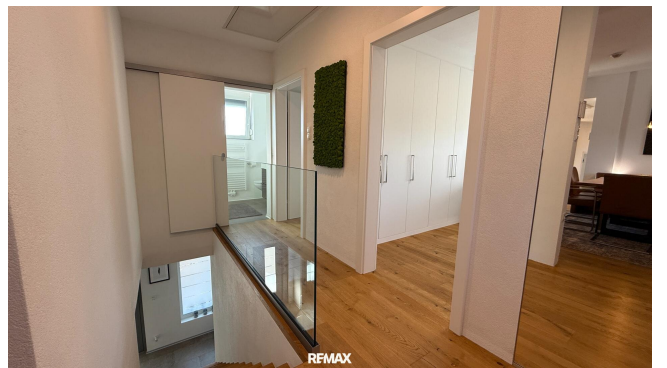
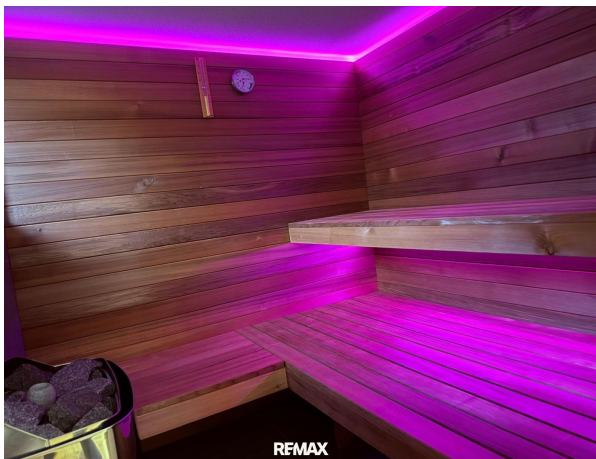
**Markus RADOSZTICS**

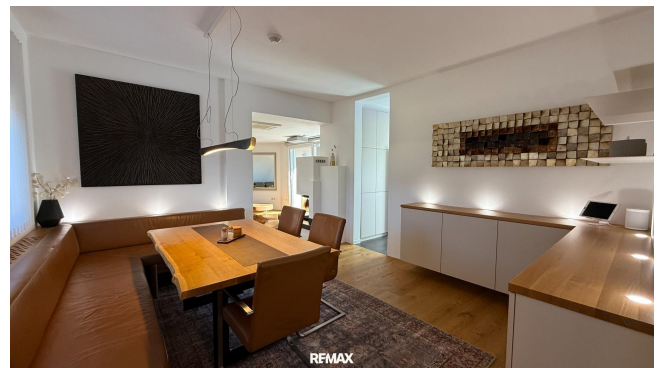
Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal  
Hauptstraße 28

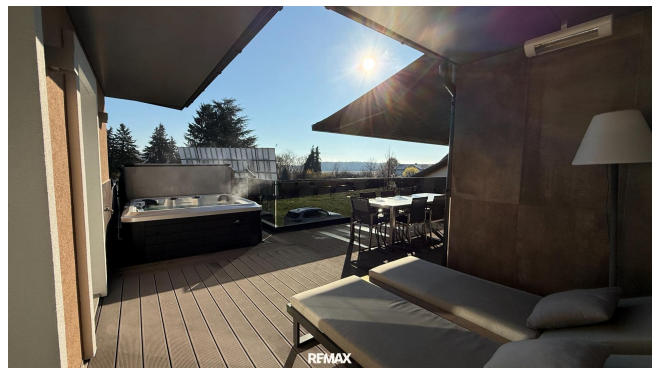
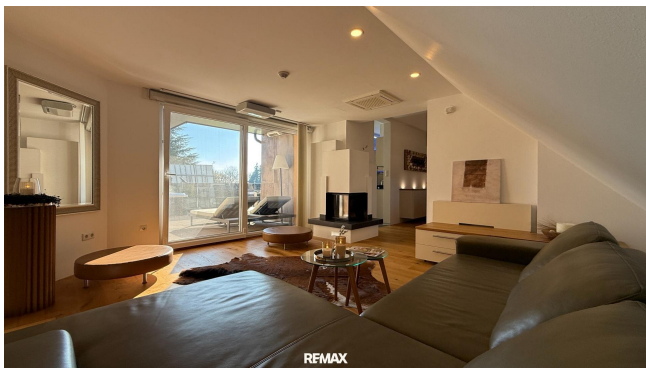


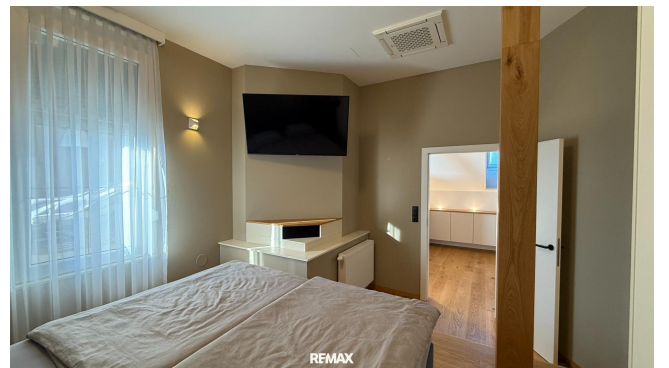
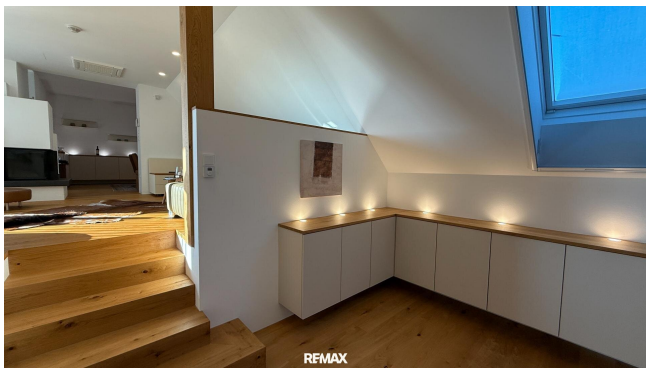


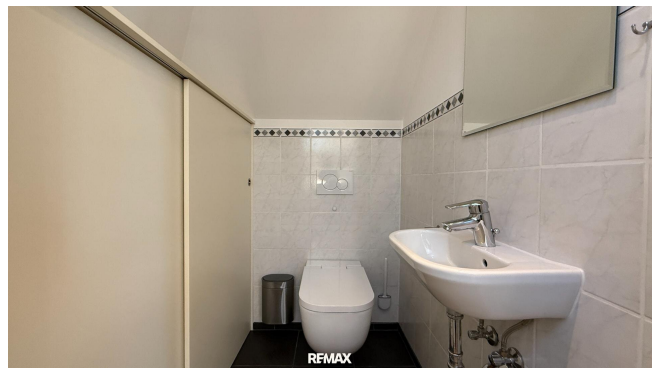
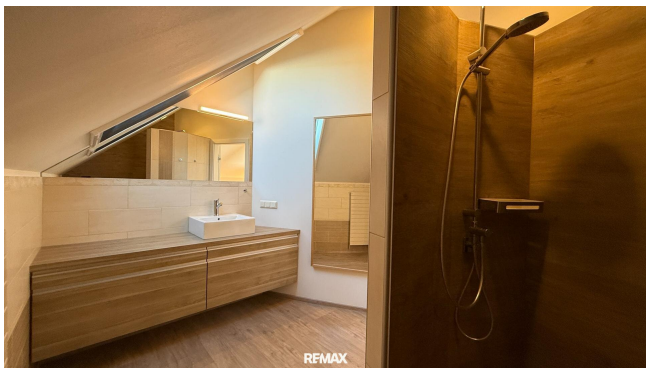
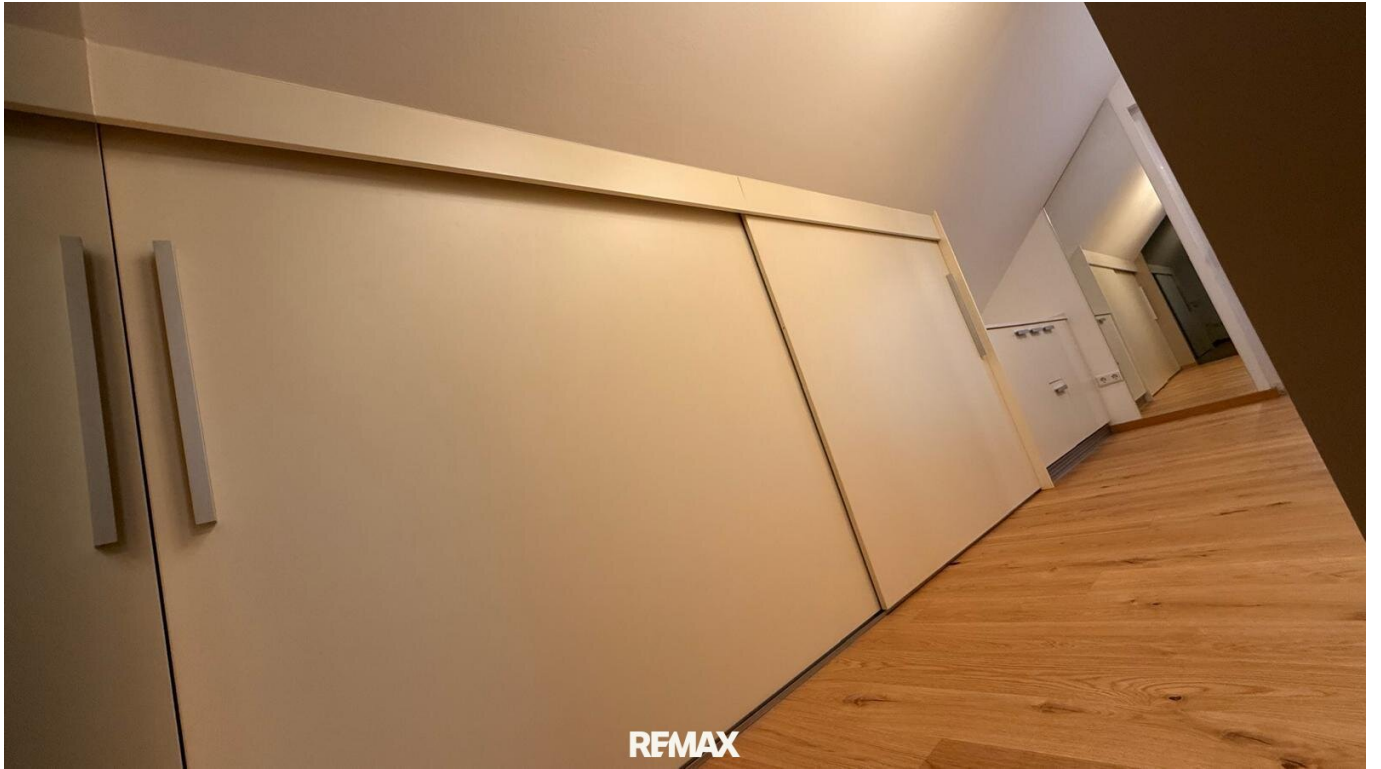


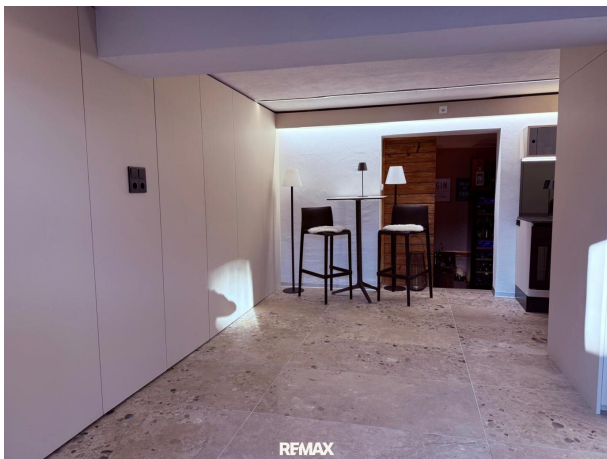


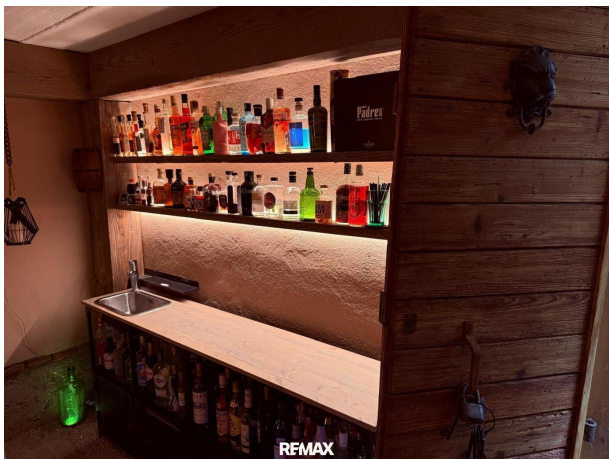


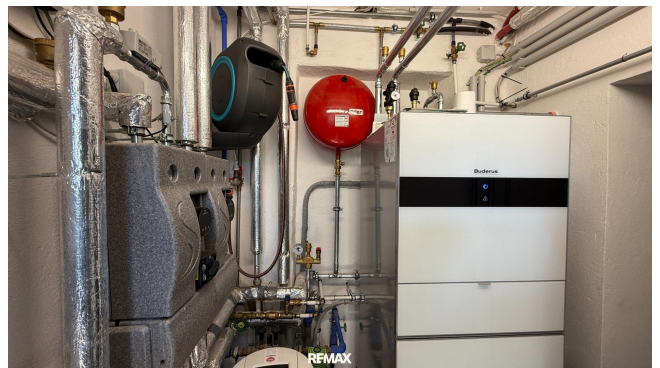
















# Objektbeschreibung

Moderner Wohntraum mit Luxusausstattung auf zwei Etagen in Wörth an der Lafnitz

Dieses außergewöhnliche, hochwertig sanierte Wohnhaus überzeugt durch Großzügigkeit, modernste Technik und maximale Nutzungsflexibilität. Die Immobilie kann sowohl als repräsentatives Einfamilienhaus als auch für zwei Familien genutzt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Auf einem 846 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Bauland, bestehend aus zwei Grundstücken) bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 231 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen, ergänzt durch 58 m<sup>2</sup> Nebenflächen/Keller sowie 107 m<sup>2</sup> Garagen- und Carportflächen.

Nutzungsmöglichkeiten

Erdgeschoss: separate Wohneinheit für eine Familie

Obergeschoss: zweite Wohneinheit für eine weitere Familie

Alternativ: großzügiges Einfamilienhaus mit Büro, Fitness- & Wellnessbereich

Hochwertige Sanierung & Technik

Das Haus wurde zwischen 2018 und 2023 umfassend saniert und modernisiert:

Dach (Kaltdach) 2018 erneuert

Fassade mit Vollwärmeschutz 2018

Elektrik im gesamten Haus 2018

Badezimmer 2018 erneuert

Eingangstür 2018

Heizung 2023 Luftwärmepumpe

Fußbodenheizung & Radiatoren

Warmwasser über Wärmepumpe

Klimaanlage im Objekt vorhanden

Energie & Nachhaltigkeit

Photovoltaikanlage mit 18 kW

Speichersystem: 2 x 22 kW (gesamt 44 kW)

3 E-Ladestationen

Alarmanlage

Ausstattung & Wohnkomfort

Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung (2001)

hochwertige Parkett- und Steinböden

massive Vollholztüren

maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel im gesamten Haus

moderne Einbauküche

3 Badezimmer mit Duschen

4 separate WCs

Wellness, Freizeit & Arbeit

großzügiger Büroraum im Erdgeschoss (ideal für Homeoffice)

Fitnessraum mit Badezimmer, Sauna und zusätzlicher Dampfdusche

eigener Partyraum im Untergeschoss mit separatem WC – ideal für Jugendliche oder Feiern

Außenbereich – ein echtes Highlight

2 Garagen & 2 Carports

davon ein Carport wohnmobilgeeignet

überdachter und nicht überdachter Balkon

oberer Balkon mit elektrischer Markise

große Terrasse im Eingangsbereich

Panorama-Terrasse mit Whirlpool und traumhaftem Ausblick – perfekte Entspannung mit Weitblick

Fazit

Ein äußerst gepflegtes, modernes und technisch top ausgestattetes Objekt, das durch seine Flexibilität als Ein- oder Mehrfamilienhaus, seinen Wellness-Charakter, die hochwertige Tischlerarbeit und die nachhaltige Energielösung, überzeugt.

Ideal für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten elegant verbinden möchten.

Besichtigung & Kontakt:

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt persönlich überzeugen! Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und Ihnen diese Immobilie bei einem kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

T: +43 664 100 98 25

M: radosztics@remax-thermal.at

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

[www.remax.at/de/1669-2276](http://www.remax.at/de/1669-2276)

-> [Hier geht es zu einem virtuellen Rundgang](#)

-> [Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier gehts zum Beratungstermin](#)

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der

Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

**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://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <7.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap