

**Herausragendes Mehrfamilienhaus im steirischen
Thermen - und Vulkanland – stilvolles Wohnen in
Aussichtslage**



Liegenschaft Nordseite

Objektnummer: 1605_5225

Eine Immobilie von RE/MAX Leibnitz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Wörth
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8342 Wörth
Baujahr:	ca. 2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	49,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	830.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



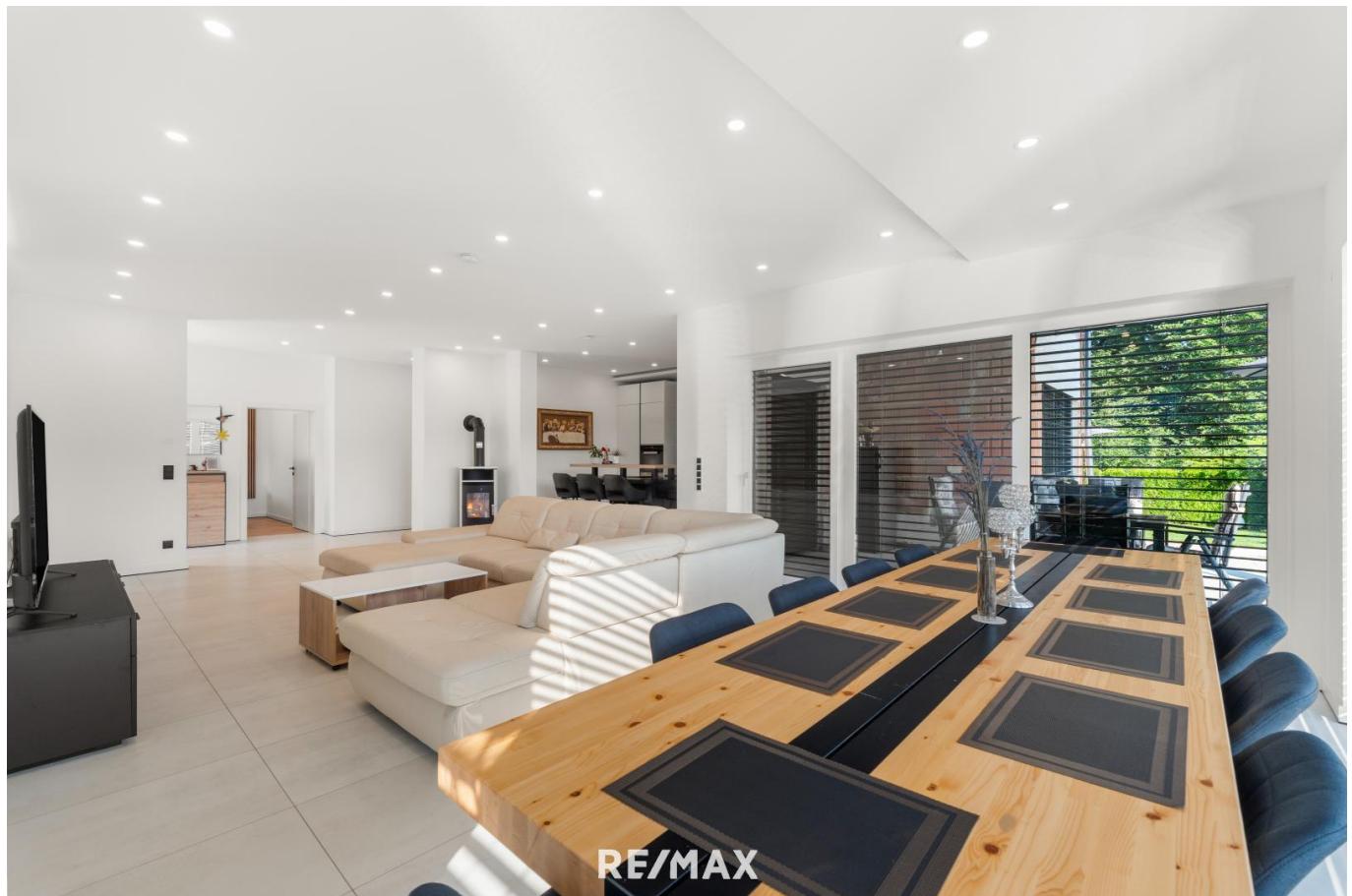
Dominik Feldgrill

RE/MAX Leibnitz
Marburger Straße 42
8430 Leibnitz

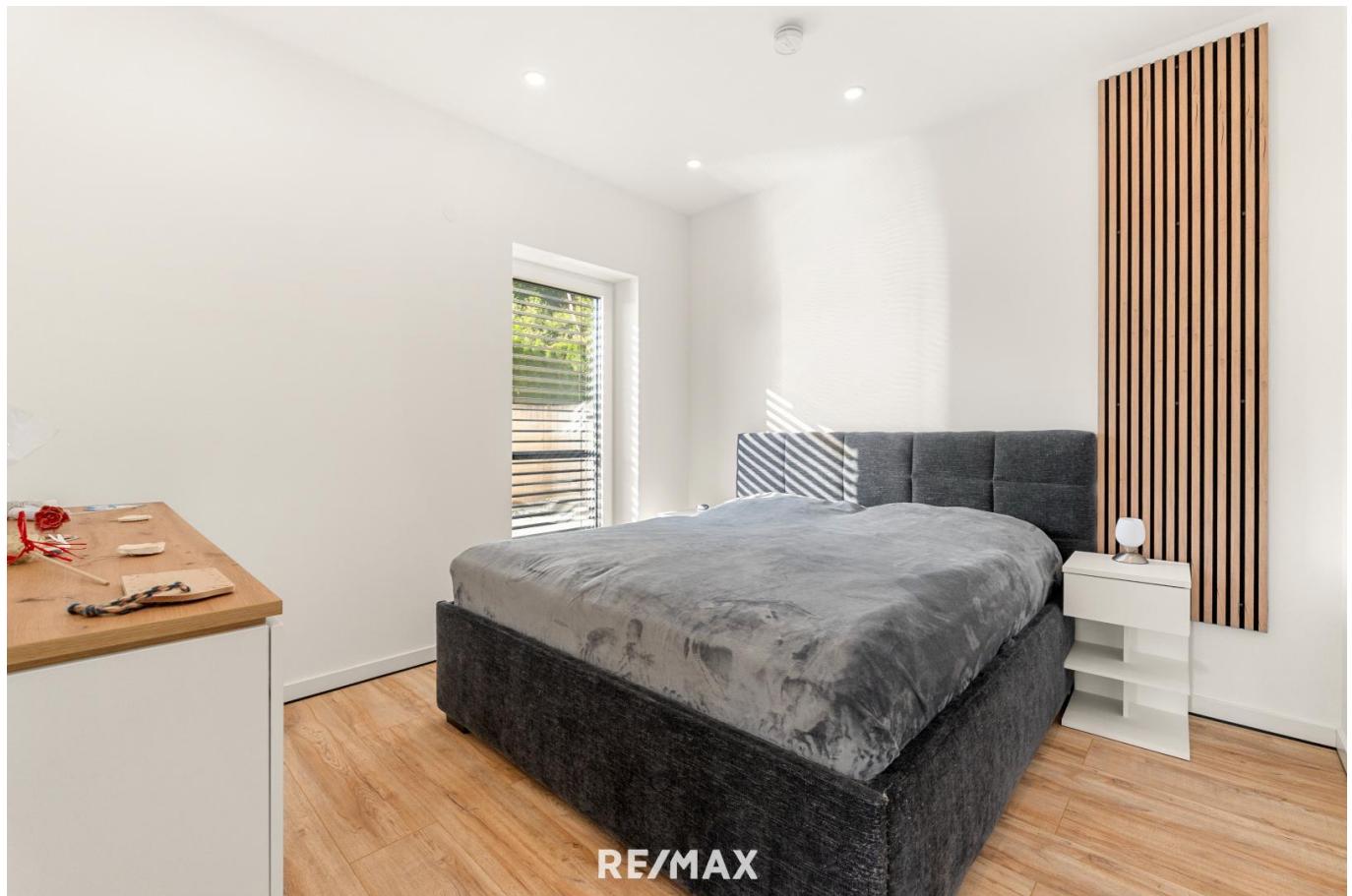
H +4

Gern
Verfu









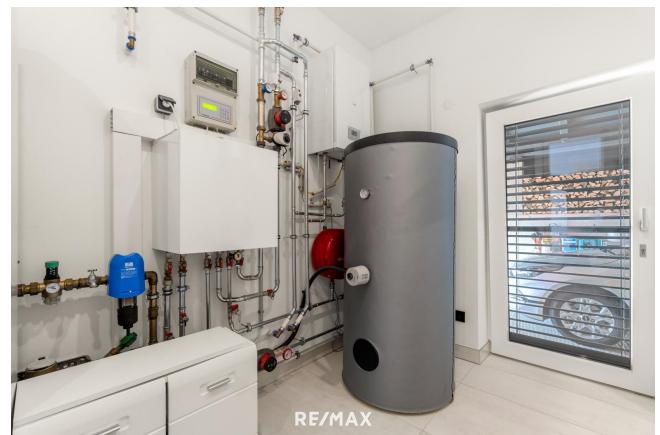
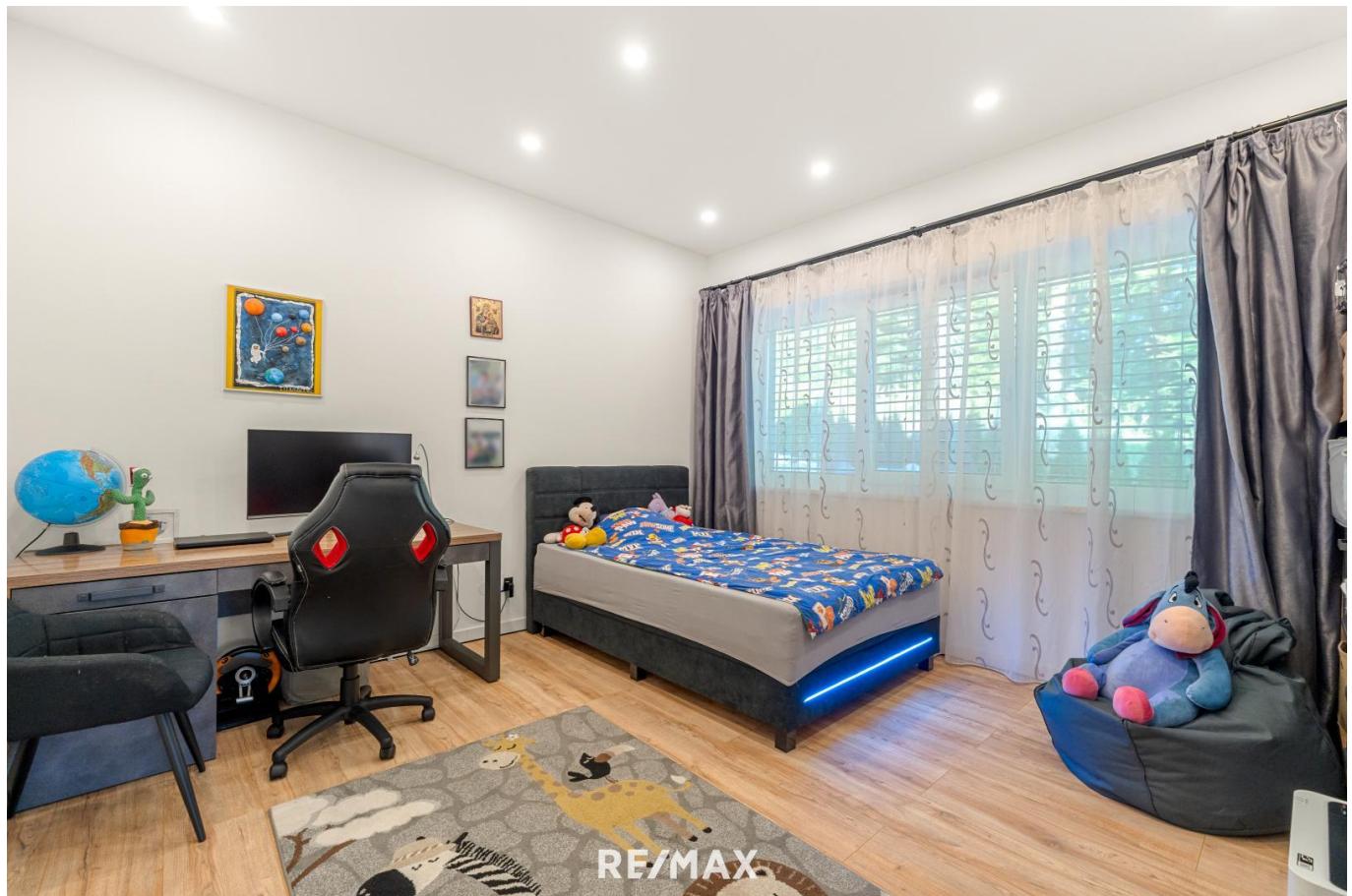
RE/MAX

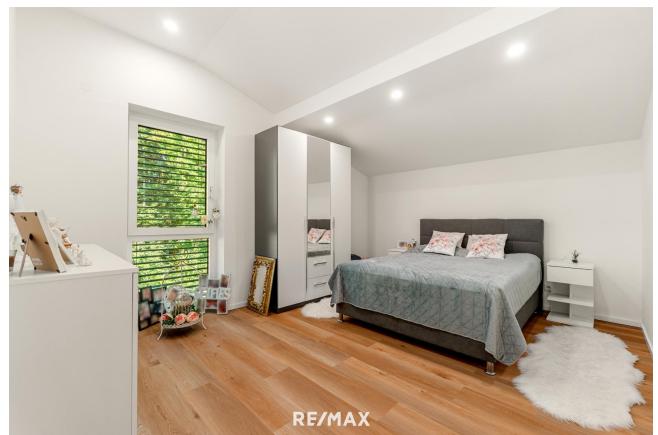
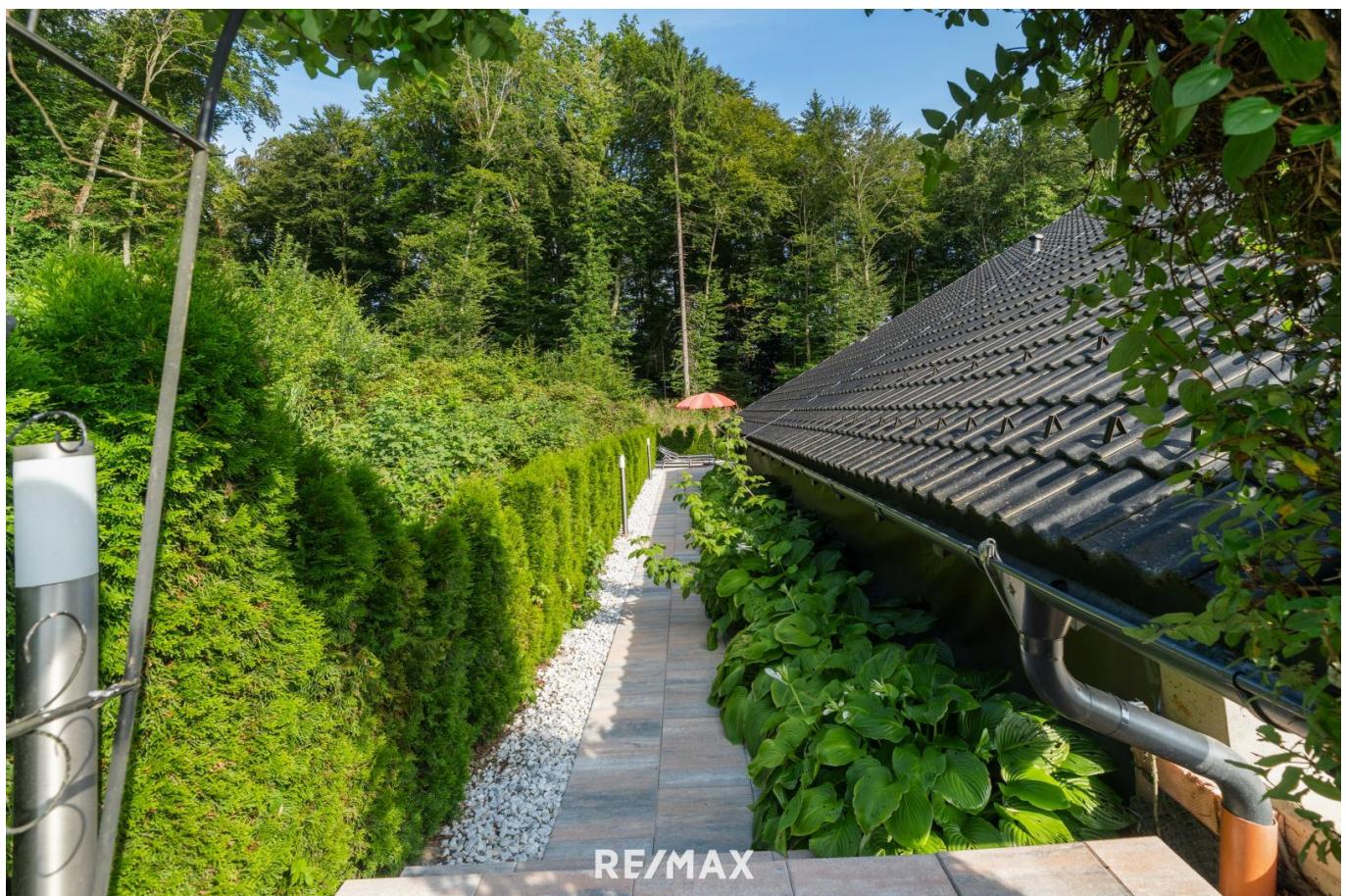


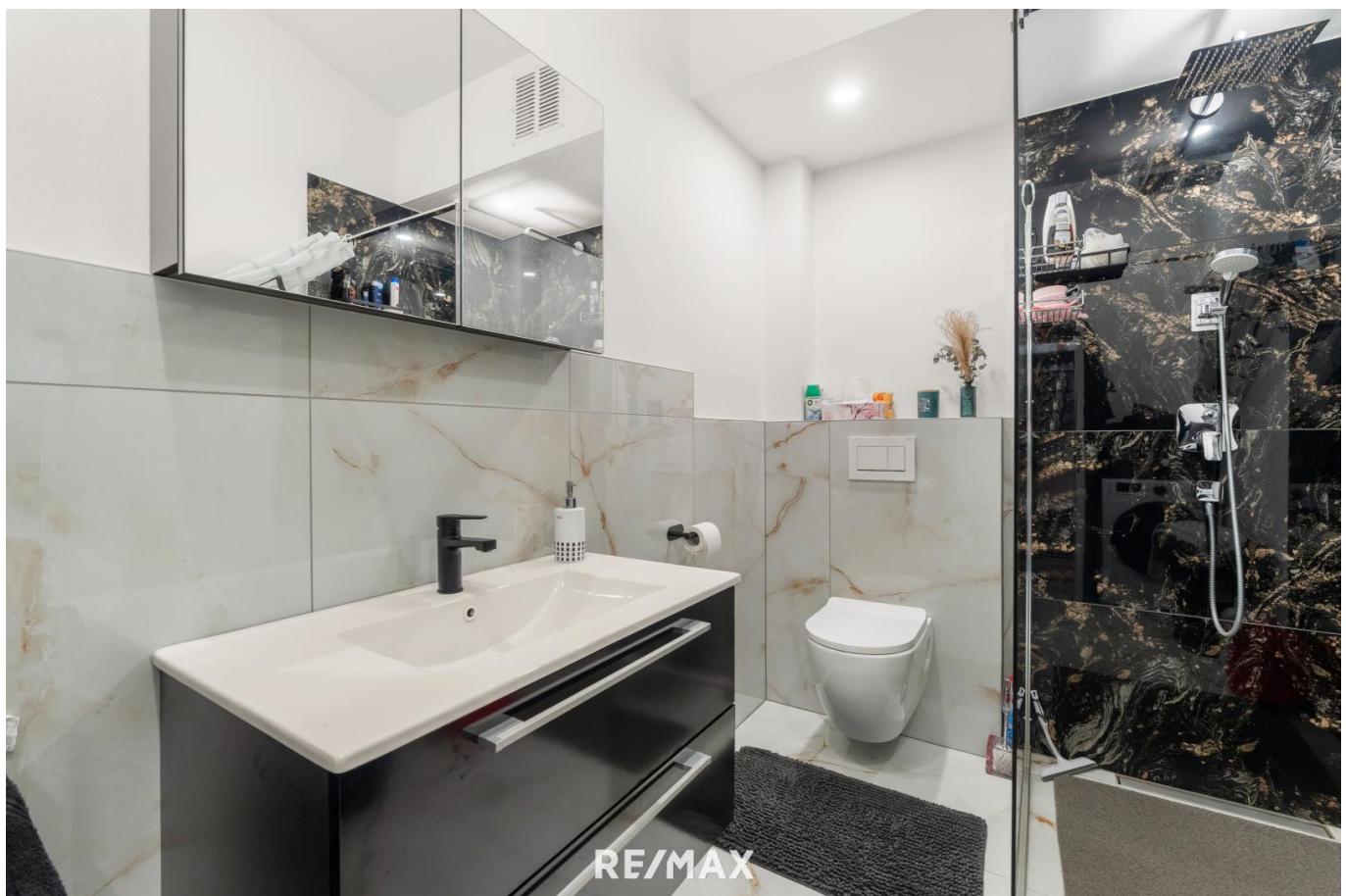
RE/MAX

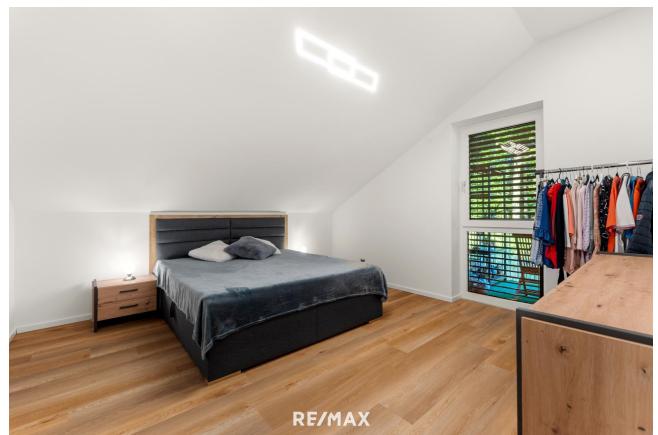


RE/MAX







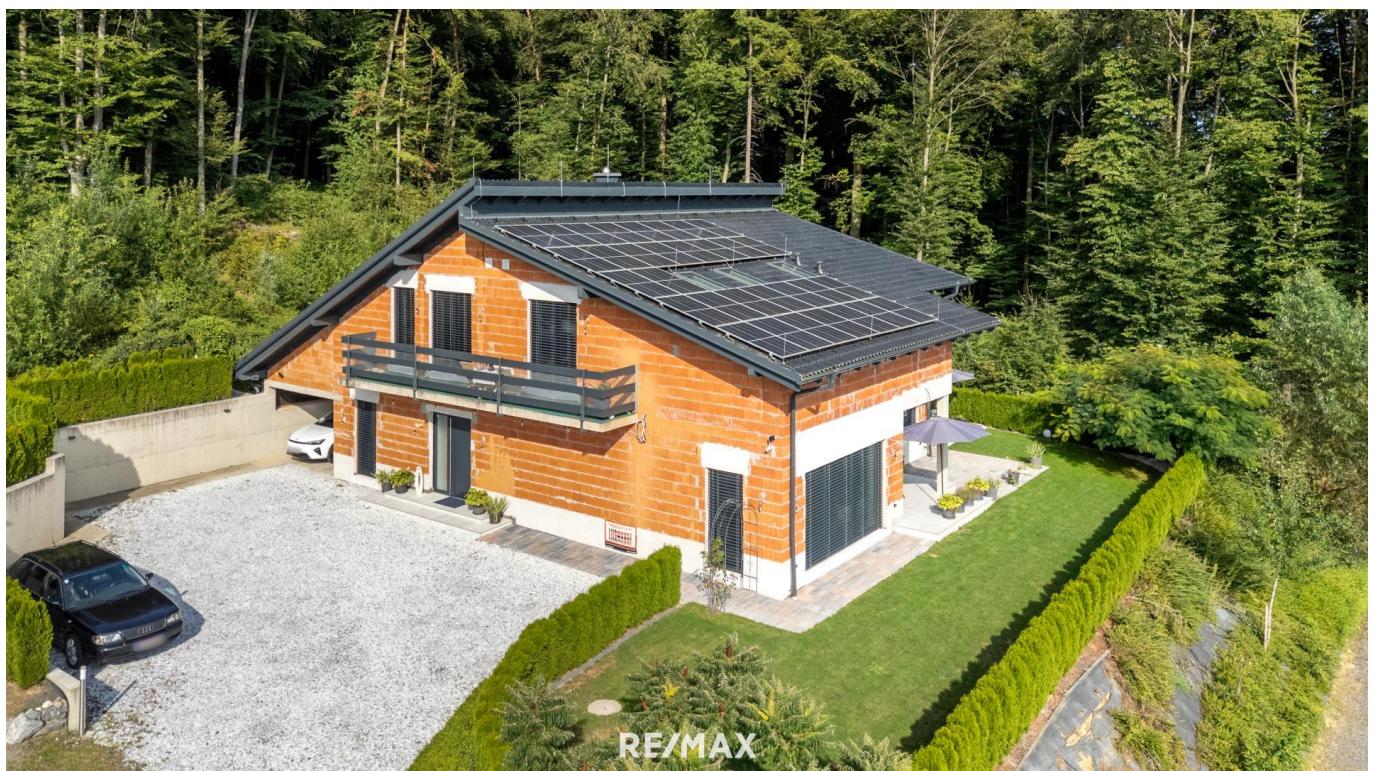




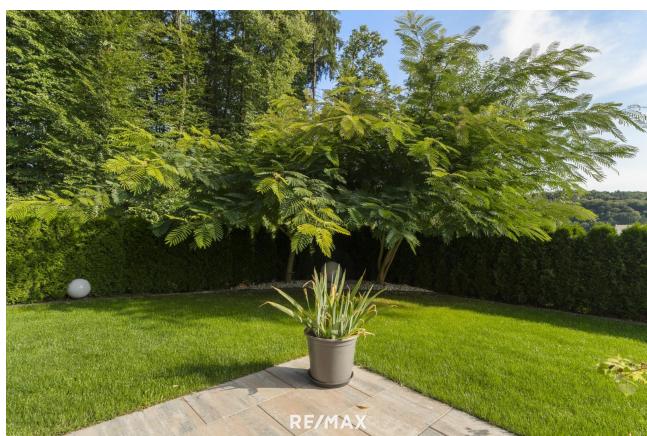


RE/MAX

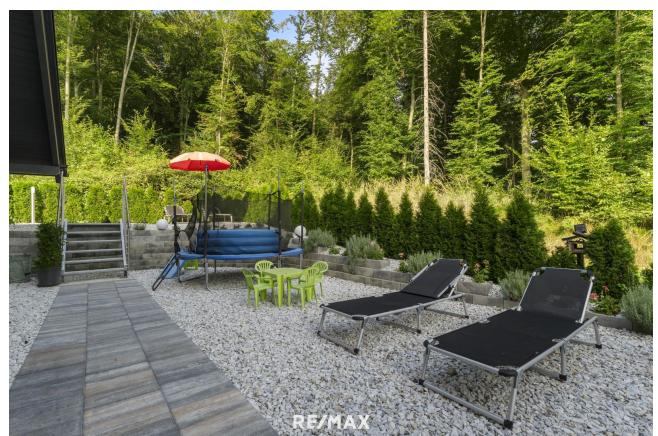




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



0 1 2 3 4 5

RE/MAX



0 1 2 3 4 5
RE/MAX

Objektbeschreibung

Vielen Dank, dass Sie sich für dieses außergewöhnliche Schmuckstück interessieren.

Zur Veräußerung gelangt ein Mehrfamilienhaus, das in puncto Bausubstanz, Wohnkomfort und Lage gebiets-technisch seinesgleichen sucht.

Inmitten der sanften Hügel des steirischen Vulkanlandes, eingebettet in Ruhe, Grün und Panorama, thront diese exklusive Liegenschaft auf einem ca. 1.002 m² großen Grundstück in absoluter Aussichtslage. Hier vereinen sich Qualität, Weitblick und Wohngefühl zu einem Gesamterlebnis, das keine Wünsche offenlässt.

Eckdaten & Raumkonzept:

- Ca. 300 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf:
- EG mit ca. 150 m² – modern, großzügig, offen, elegant, lichtdurchflutet
- Zwei separate Gäste – und Familienwohnungen im OG/DG mit ca. 80 m² und ca. 70 m² – jeweils mit eigenem Eingang, Terrasse und separaten Parkmöglichkeiten.
- Baujahr ca. 2021, aktuell als 3-Parteien-Haus gewidmet
- Längs angeordnetes Doppelcarport mit individuellem Gestaltungsspielraum
- Großzügiger Vorplatz, befestigt und ideal für mehrere KFZ

Bausubstanz & Ausstattung:

Die Liegenschaft wurde mit größter Sorgfalt und hochwertigster Bauweise errichtet. Einige Highlights:

- 50er-Ziegelmassivbau bis unter das Dach – eine Rarität in heutiger Bauweise
- Raumhöhen von bis zu 3 Metern, sowohl durchgehend im EG als auch in Teilen des DGs
- Massive Zwischendecke aus 20 cm Beton und Ziegeltrennwände
- Ca. 28 cm Bodenaufbau, durchdachte Absenkungen (ca. 20 cm) mit LED-Spotbeleuchtung
- Internorm 3-fach verglaste Fenster mit integrierten Schlotterer Rollen
- Über 300 Kubik Betonfundament mit Schlitz – Tiefenbetonierung
- Gänzliche Dokumentation vom ersten Spatenstich bis zur Fertigstellung vorhanden
- Hochwertige Fliesen (mindestens 60x120 cm) und Temperatur-effiziente Vinylböden im gesamten Haus
- 15 kW Photovoltaik-Anlage, in Betrieb und effizient (30 kW laut Eigentümer bewilligt)

Komfort trifft Design:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus mit mehreren Heizmöglichkeiten
- Kachelofen für wohlige Wärme

- Hochwertiges Interieur mit modernen Lichtakzenten
- Passive Beleuchtung und Außenanlagenbeleuchtung schaffen eine stimmungsvolle Atmosphäre

Die Grundrisse sind nicht nur großzügig, sondern auch clever geplant – perfekt für Eigennutzung mit segmentierten Zonen oder als Mehrgenerationenhaus.

Noch offen – mit Weitblick entschieden:

Die Fassade wurde bewusst zurückgestellt, um dem Austrocknungsprozess des 50er-Ziegelbaus Rechnung zu tragen. Der Eigentümer sieht die Fertigstellung des Fassadenputzes frühestens Mitte 2027 vor. Ein Kostenvoranschlag einer Fachfirma aus 2024 iHv knapp €35.000,00 liegt bereits für einen mineralischen Außenputz auf und kann vom Käufer übernommen werden – nachhaltig gedacht, klar kommuniziert.

Erweiterungsmöglichkeiten & Extras:

- Ein eingelassener Pool (8x4x1,5 Meter) an der Südwestseite ist in der Baubewilligung laut Eigentümer eingeplant – eine Einladung an Sie zur baulichen Ausführung.
- Das Haus bietet optional Raum für weitere Ausbauten der Außenanlagen, vorwiegend auf der Südseite, welche die Liegenschaft noch individueller und wohnlicher machen können.
- Nach eigenen Vorstellungen kann das Obergeschoss natürlich zu Büro, Sauna – oder Fitnessbereichen o.ä. umfunktioniert werden, die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.

Résumé:

Diese Liegenschaft vereint hochwertigste Bauweise, durchdachte Grundrisse und eine traumhafte Lage im Herzen des Vulkanlandes. Sie ist gleichermaßen Rückzugsort, Ruhepol und Traumverwirklichung für anspruchsvolle Käufer, die Wohnen auf höchstem Niveau zu schätzen wissen.

Lassen Sie sich von diesem Wohngefühl verzaubern! Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen baldigen persönlichen Besichtigstermin vor Ort.

Da das Objekt derzeit als Hauptwohnsitz bewohnt wird ist eine Besichtigung unter telefonischer Vorabsprache erforderlich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 49.3
edarf: kWh/(m²a)
Faktor Gesa 0.77
mtenergieeffi
zienz:

Alle Immobilien sowie Objektvideos und 360°-Bilder finden Sie auf www.remax.at