

Ruhelage am Wörthersee



Ansicht

Objektnummer: 0005004895

Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9081 Reifnitz
Baujahr:	1973
Nutzfläche:	291,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	5
WC:	7
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 272,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,74
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Grintschler

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH - Wohntraumcenter Murtal
Hauptplatz 9-11
8750 Judenburg

T 22742
H +43 664 88489016



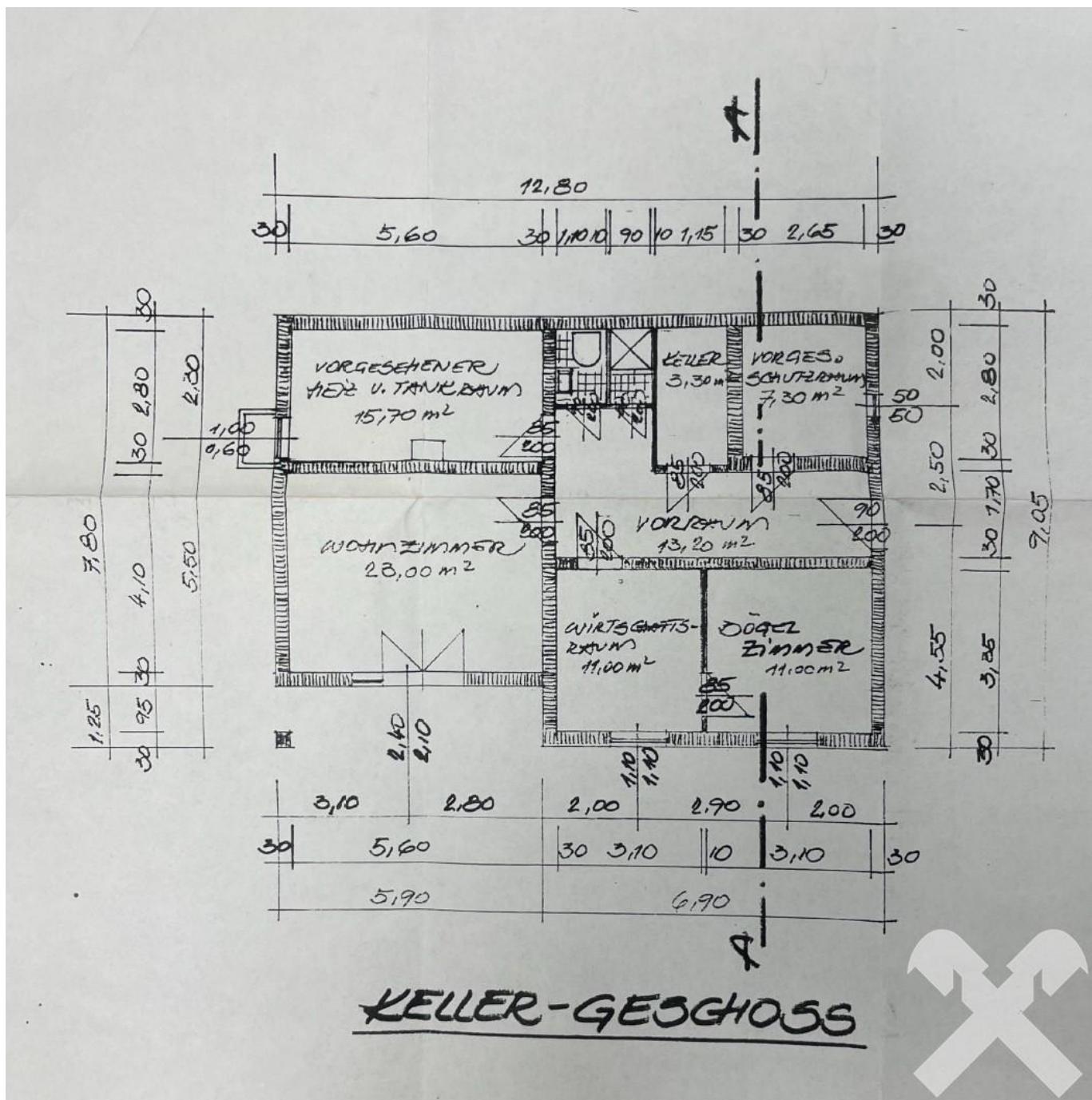


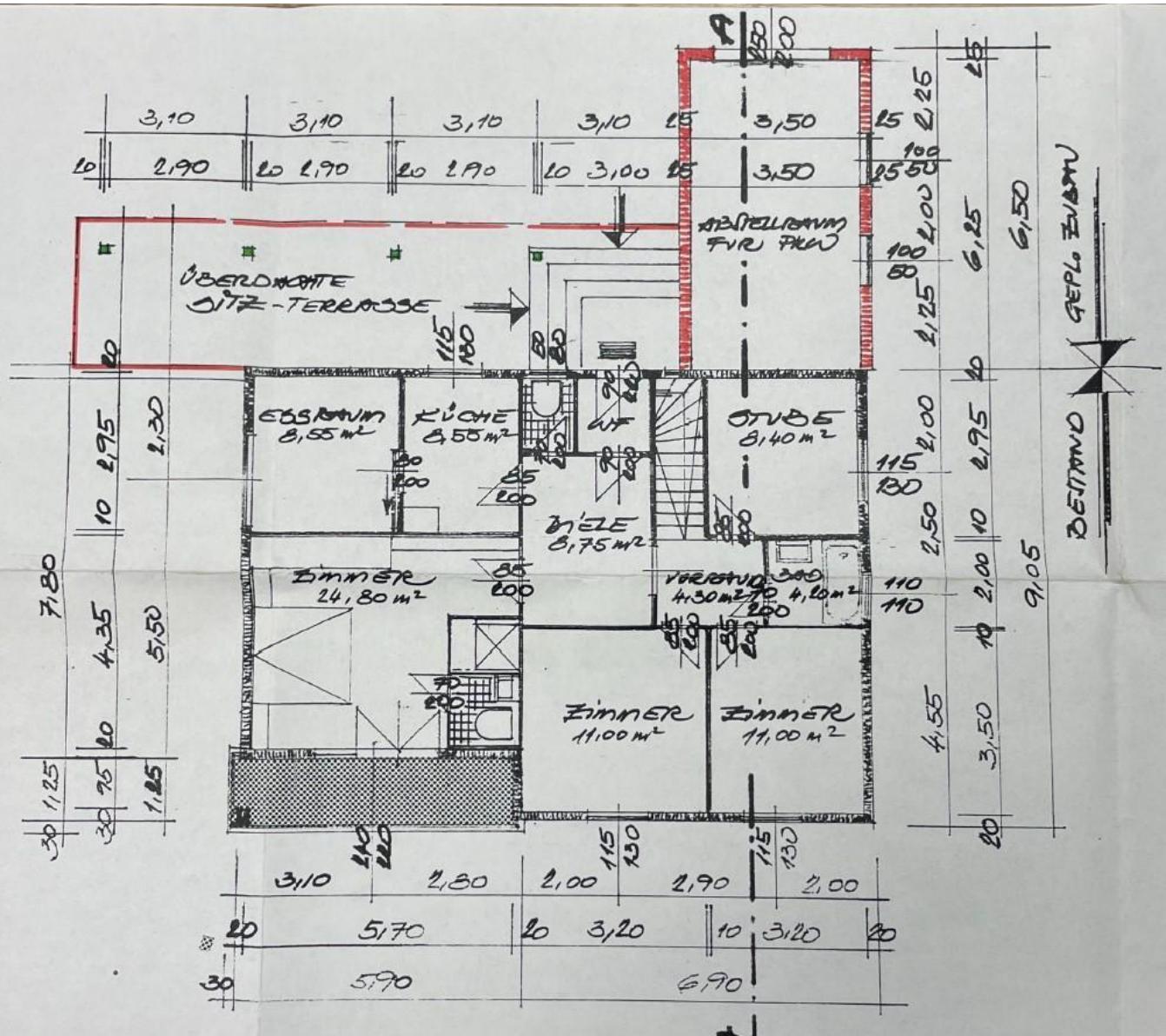




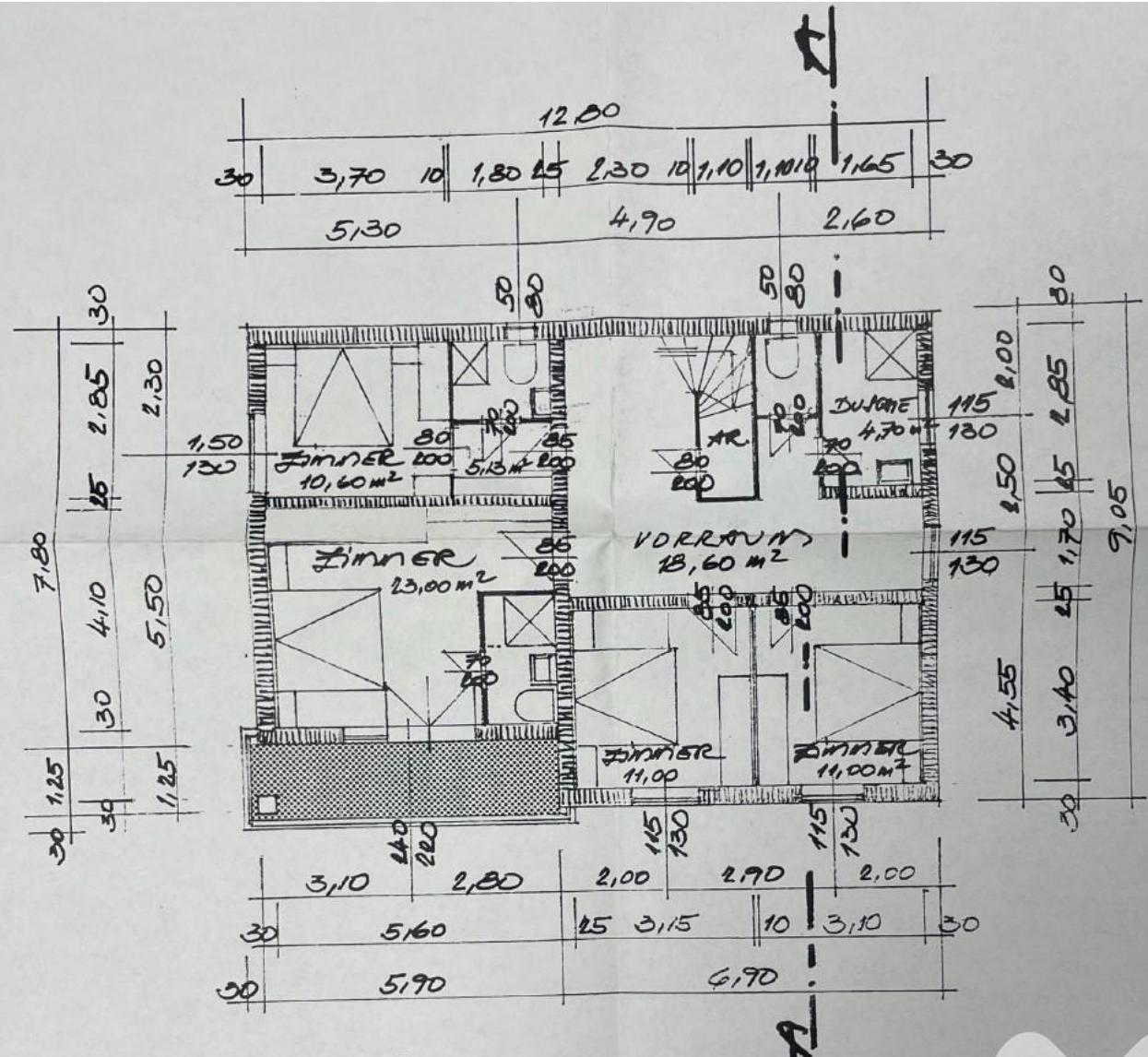
X







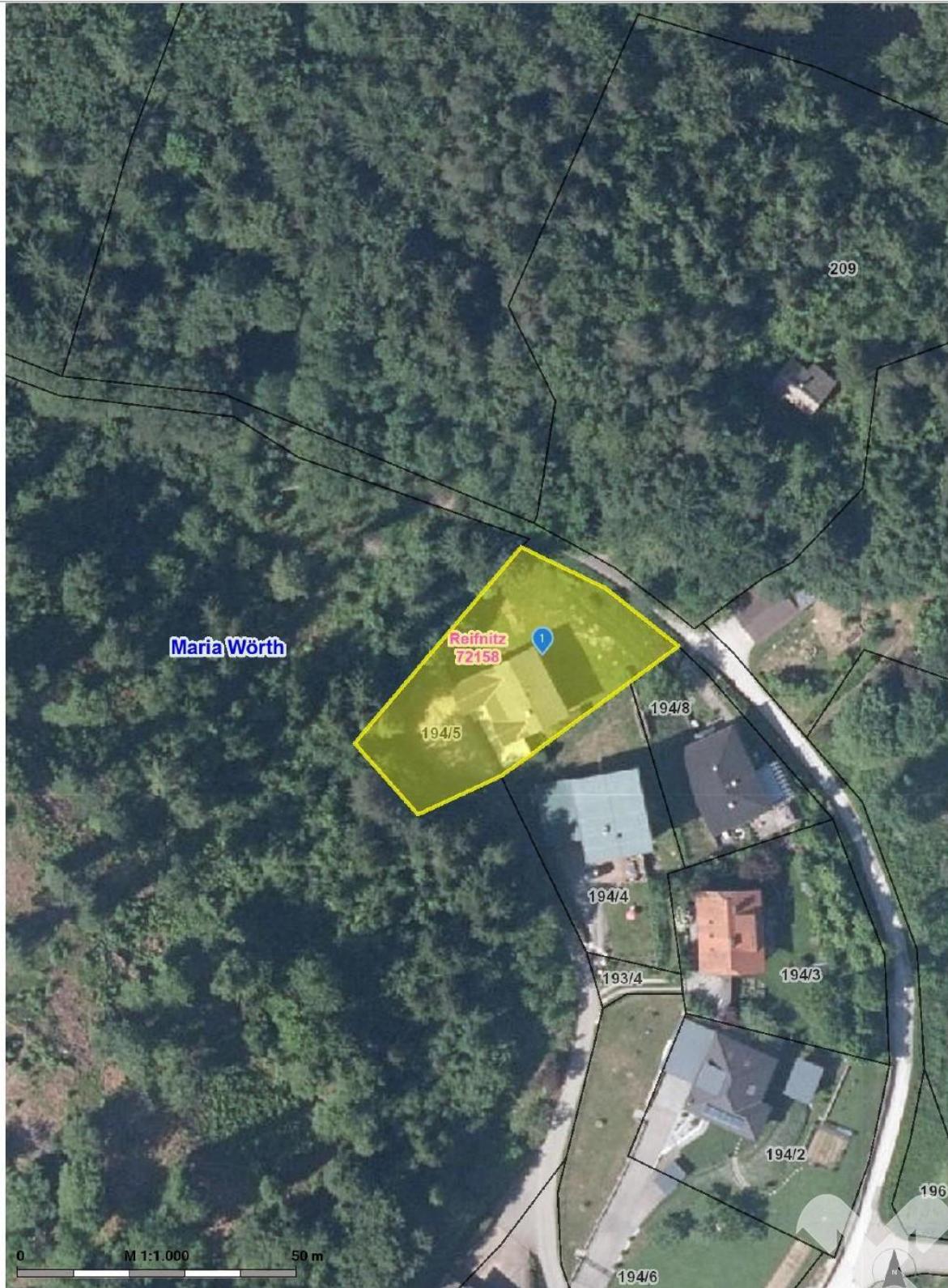
OBER-GESCHOSS



ZWISCHEN- GESCHOSS

Erstellt am: 25.04.2025 von:

Maßstab: 1:1000



Objektbeschreibung

Lage & Allgemeines

In erhöhter, sonniger Lage über dem Wörthersee befindet sich dieses großzügige Wohnhaus in **St. Anna bei Reifnitz**. Die Liegenschaft liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein naturnahes Wohnumfeld nahe dem Waldrand.

Das ursprünglich im Jahr **1973 errichtete Gebäude** wurde **1994 erweitert** und erstreckt sich über drei Ebenen. Die erhöhte Lage sorgt für ganztägig gute Lichtverhältnisse und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Wohnqualität & Ausrichtung

Die **süd-östliche Ausrichtung** des Hauses ermöglicht sonnendurchflutete Räume in den Morgenstunden. Durch die Hanglage und Grundstücksgröße genießen Bewohner Ruhe, Abstand zu Nachbarobjekten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Raumangebot & Nutzungspotenzial

Mit einer Gesamtfläche von rund **290 m² auf drei Geschossen** bietet das Haus ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Teile des Kellergeschosses werden bereits als Wohnfläche genutzt, wodurch zusätzlicher, flexibel gestaltbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Neben der aktuellen Nutzung eröffnet die Immobilie **attraktives Entwicklungspotenzial**:

- Umbau zu **mehreren Wohneinheiten**
- Nutzung als **Mehrgenerationenhaus**
- Möglichkeit zur **Ferienvermietung**
- Bei baulicher Erweiterung oder Aufstockung kann sich ein **attraktiver Blick in Richtung Wörthersee** ergeben (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen)

Außenbereiche & Parken

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – von

Gartenflächen bis hin zu Terrassen- oder Ruhebereichen.

- **Große Terrasse** (ca. 35 m²)
- Balkone auf mehreren Ebenen
- Garage mit über 20 m²
- Zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück (**mindestens 6 Parkplätze**)

Ausstattung & Besonderheiten

- **Drei Geschosse** mit vielseitiger Nutzung
- Ruhige **Sackgassenlage**
- Sonnige, erhöhte Wohnlage
- 10-minütiger Waldweg zum Wörthersee
- Terrasse und Balkone
- Kaminofen
- Heizung mittels Strom
- Großzügige Neben- und Abstellflächen
- Gepflegte, naturnahe Umgebung

Fazit

Diese Liegenschaft vereint Ruhe, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Wohnlage über dem Wörthersee. Ob als großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenlösung oder mit Blick auf zukünftige Entwicklung – das Haus bietet eine seltene Kombination aus Lagequalität, Platzangebot und Potenzial.