Vollsaniertes Landhaus mit Salzwasserpool, großem Grundstück und außergewöhnlichen Wohnambiente in zentraler Dorflage



Drohnenansicht

Objektnummer: 1669/2446

Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7535 Rauchwart
Baujahr:	1950
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	239,00 m²
Nutzfläche:	313,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Egger

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal
Hotterweg 1


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
Wiese mit KI begrü


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

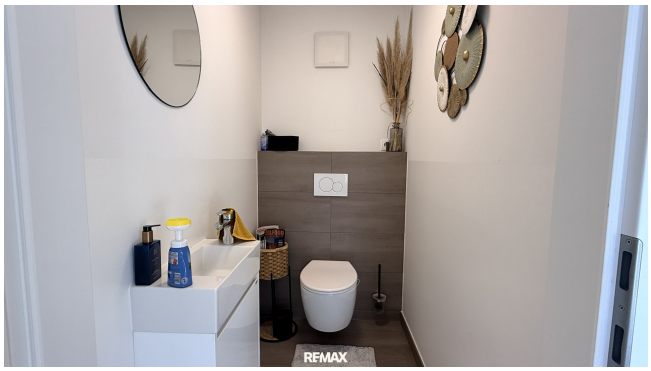

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
Wiese mit KI hinzuge


RE/MAX
Wiese mit KI hinzuge

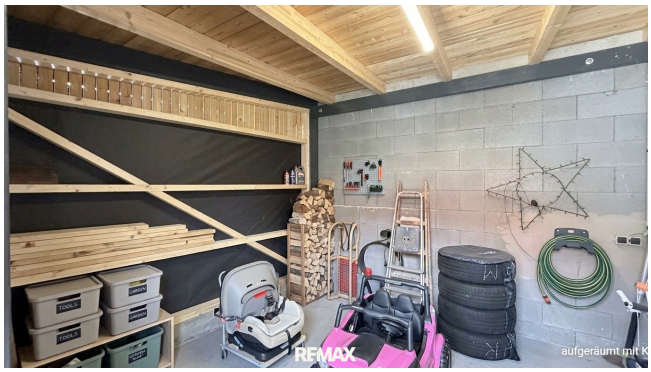




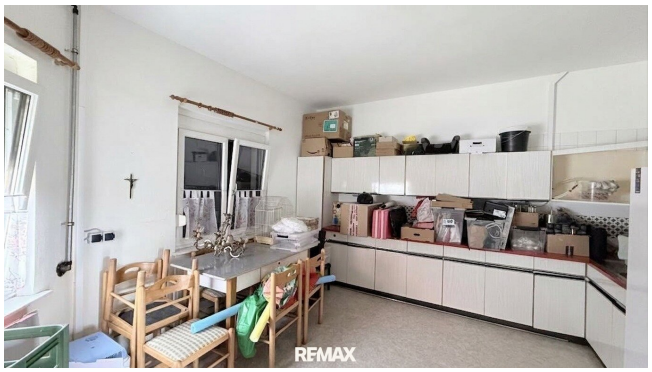

RE/MAX


RE/MAX




RE/MAX


OCHSNER




Wiese mit Kl begru


RE/MAX
Wiese mit KI begrü


RE/MAX
Wiese mit KI begrü


RE/MAX
Wiese mit KI begrü


N
Pool
Terrasse
Esszimmer
Küche
Wohnzimmer
Speis/
AR
Büro
Bad
WC
Wasch-
küche
Vorraum
Gang
Kinderzimmer 1
Kinderzimmer 2
Schrankr.
Vorraum
Terrasse
Bad/
WC
AR
Schlafzimmer
Carport
Fahrrad
Holzlager
Raum
Technikraum
Raum
Raum

Objektbeschreibung

Landhaus mit moderner Ausstattung, großzügigem Wohnbereich und viel Privatsphäre nahe der Golf- und Thermenregion im Südburgenland

Ein Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und besonderem Wohnambiente erwartet Sie in zentraler Lage in der Nähe vom Badesee Rauchwart.

Das Landhaus wurde **2021 umfassend kernsaniert sowie erweitert** und verbindet den Charakter eines traditionellen Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 239 m²** und einer **Nutzfläche von ca. 313 m²** bietet die Immobilie großzügige Räumlichkeiten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der **offene Wohn- und Essbereich, der bis zum Dachstuhl geöffnet ist**. Die beeindruckende Raumhöhe verleiht diesem zentralen Bereich ein großzügiges, luftiges und außergewöhnliches Wohngefühl.

Hier treffen Großzügigkeit und traditionelle Elemente aufeinander. Die Wohnräume sind mit **Laminat in Eichenoptik** ausgestattet, während Nassräume, Technikraum und Speis mit Fliesen versehen sind.

Das Haus verfügt über **drei Schlafzimmer** sowie mehrere Nebenräume, die flexibel als Stauraum, Hobbyraum, Werkstatt oder für weitere individuelle Zwecke genutzt werden können. Auch eine funktionierende "Hausselch" im Nebengebäude ist vorhanden.

Behagliche Wärme auf mehreren Wegen

Die Immobilie wird hauptsächlich mit einer **Luftwärmepumpe** beheizt.

Zusätzlich steht im Schlafbereich ein **Schwedenofen** zur Verfügung, der für angenehme Wärme und eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt.

Auch in der Küche besteht die Möglichkeit, einen **Tischherd zu beheizen**. Damit stehen neben der modernen Heiztechnik auch traditionelle Möglichkeiten zur zusätzlichen Wärmeversorgung und zum Kochen zur Verfügung.

Moderne Haustechnik & energetische Ausstattung

Im Zuge der Kernsanierung 2021 wurde das Gebäude umfassend modernisiert.

Die Beheizung über die **Luftwärmepumpe** wird durch eine **Fußbodenheizung** ergänzt. Im bestehenden Gebäudebestand sind zusätzlich Heizkörper vorhanden.

Eine **Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung** dient der eigenen Stromproduktion. Ein Batteriespeicher ist derzeit nicht vorhanden.

Das gesamte Gebäude wurde mit einem **Vollwärmeschutz** ausgestattet.

Fenster & Sonnenschutz

Die Immobilie verfügt über eine Kombination aus **Holz- und Kunststofffenstern** mit **Zweifach- und Dreifachverglasung**.

Die vorhandenen Jalousien bieten Sonnen- und Sichtschutz und sind teilweise **elektrisch**, teilweise **manuell** bedienbar.

Uneinsehbarer Innenhof & Salzwasserpool

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der **uneinsehbare Innenhof**.

Der geschützte Außenbereich bietet viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der vorhandene **Salzwasserpool** sorgt an warmen Tagen für Erfrischung und macht den Innenhof zu einem privaten Rückzugsort.

Für Gartenliebhaber steht zusätzlich ein **2022 errichtetes Glashaus** zur Verfügung – ideal für Gemüse, Kräuter und Pflanzen.

Doppelcarport & zusätzliche Nebenflächen

Für Fahrzeuge steht ein **Doppelcarport** zur Verfügung.

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über **mehrere Nebenräume und zusätzliche Nutzflächen**, die vielseitig genutzt werden können.

Mit insgesamt ca. **313 m² Nutzfläche** bietet das Haus außergewöhnlich viel Raum für Stauraum, Hobbys, Werkstatt, Lagerung oder individuelle Gestaltungsideen.

Die wichtigsten Eckdaten

Baujahr: ca. 1950

Kernsanierung: 2021

Wohnfläche: ca. 239 m²

Nutzfläche: ca. 313 m²

Grundstücksfläche: ca. 4.161 m²

Bauland-Mischgebiet: ca. 1.451 m²

Grünfläche: ca. 2.710 m²

Schlafzimmer: 3

Heizung: Luftwärmepumpe

zusätzliche Wärmequellen: Schwedenofen und Tischherd in der Küche

PV-Anlage: 10 kW, ohne Speicher

Wärmeschutz: Vollwärmeschutz

Fenster: Holz und Kunststoff, 2-fach- und 3-fach-Verglasung

Sonnenschutz: Jalousien, teilweise elektrisch

Pool: Salzwasserpool

Glashaus: 2022 errichtet

Stellplätze: Doppelcarport

Ein Zuhause mit Charakter und außergewöhnlichem Wohngefühl.

"Schauen Sie sich das an" - ein Zitat eines berühmten Österreichers!

-> Hier geht es zur REMAX Homepage mit den 360 Grad Bilder - https://www.remax.at/de/im/karin-egger-73743402/1669-2446

Der angegebene Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis. Für ernsthafte Interessenten besteht die Möglichkeit, ein individuelles Angebot zu legen.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

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

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 <3.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap