

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rohrbach an der Lafnitz **70m<sup>2</sup>-Wohnung in modernisiertem Landhaus mit Gartenoase und guter Anbindung**



Objekt-Nr. **OM-456011**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **460 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Lutz

8234 Rohrbach an der Lafnitz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1952	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	90 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.650 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein saniertes Landhaus mit 4 Wohnungen. Die Erdgeschosswohnung im Ausmaß von 70m<sup>2</sup> teilt sich auf in Vorzimmer mit Abstellraum, Bad mit Badewanne und WC, Wohnküche sowie zwei getrennt begehbare Zimmer. Um das Haus befindet sich ein idyllischer Garten zum Verweilen.

Die Wohnung ist Hell und freundlich mit Ausblick ins Grüne, die Altbauweise und die hochwertigen Baumaterialien sorgen für ein gutes Raumklima.

Das Haus wurde kürzlich thermisch saniert; Dach, Außenwände und Kellerdecken wurden mit hochwertiger, atmungsaktiver Dämmung versehen, die Kastenfenster saniert und abgedichtet. In den Zimmern sind Holzschiffböden verlegt, die Wohnküche und das Bad werden derzeit renoviert, eine neue Einbauküche installiert und neue Böden verlegt.

## Ausstattung

Warmwassererzeugung mit Strom (Boiler), die Heizungen sind Hybridkonvektoren, zusätzlich gibt es einen Schwedenofen in der Wohnküche zum dazu Heizen, Strom kann aus der PV-Anlage bezogen werden. Es gibt einen Keller zum Lagern von Hausrat.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Heiz- und Warmwasserkostenbedarf rd. 70 EUR/Monat, Deckung des Strombedarfs aus der PV-Anlage rd. 30% im Jahresschnitt, somit rd. 20 EUR/Monat Kostenersparnis

Das Haus fällt unter die Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG), langfristige Mietverhältnisse bevorzugt, Nichtraucherwohnung.

Besichtigung nach Vereinbarung, frühester Einzug Anfang Juni.

Im dem gepflegten Naturgarten befinden sich eine Terrasse mit Sitzmöbeln, ein kleiner Grillplatz, Liegewiese, Waldbäume, Obstbäume, Gemüsegarten, Naschgarten und Hühner. Bei Wunsch kann ein eigenes Stück zum "Garteln" zur Verfügung gestellt werden, ansonsten wird der Garten durch die Eigentümer gepflegt.

## Lage

Rohrbach an der Lafnitz liegt in der Oststeiermark, an der Grenze zum Burgenland zwischen Wien und Graz.

Das Haus liegt leicht erhöht mit Blick über den Ort Nahe des Bahnhofs, es befinden sich alle notwendigen Infrastrukturen fußläufig (<1km) in der Nähe (großer Billa, Bank, Kaffeehäuser, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule), Penny 2km. Bahnhof mit Bahn- und Busverbindungen gegenüber, Wien mit dem Zug 1:50h, mit dem Bus 1:30, mit dem Auto 1:15h, Graz 1:00h. Kleine Städte (Friedberg/Hartberg/Pinkafeld) sowie die Autobahnauffahrt sind 10-15 Min. entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Strom
Baujahr	1952
HWB	53,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	C
fGEE	1,64
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Rasenfläche mit Obstbäumen



Grillplatz

# Exposé - Galerie



Naschgarten mit Hühnern



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit neuem Boden

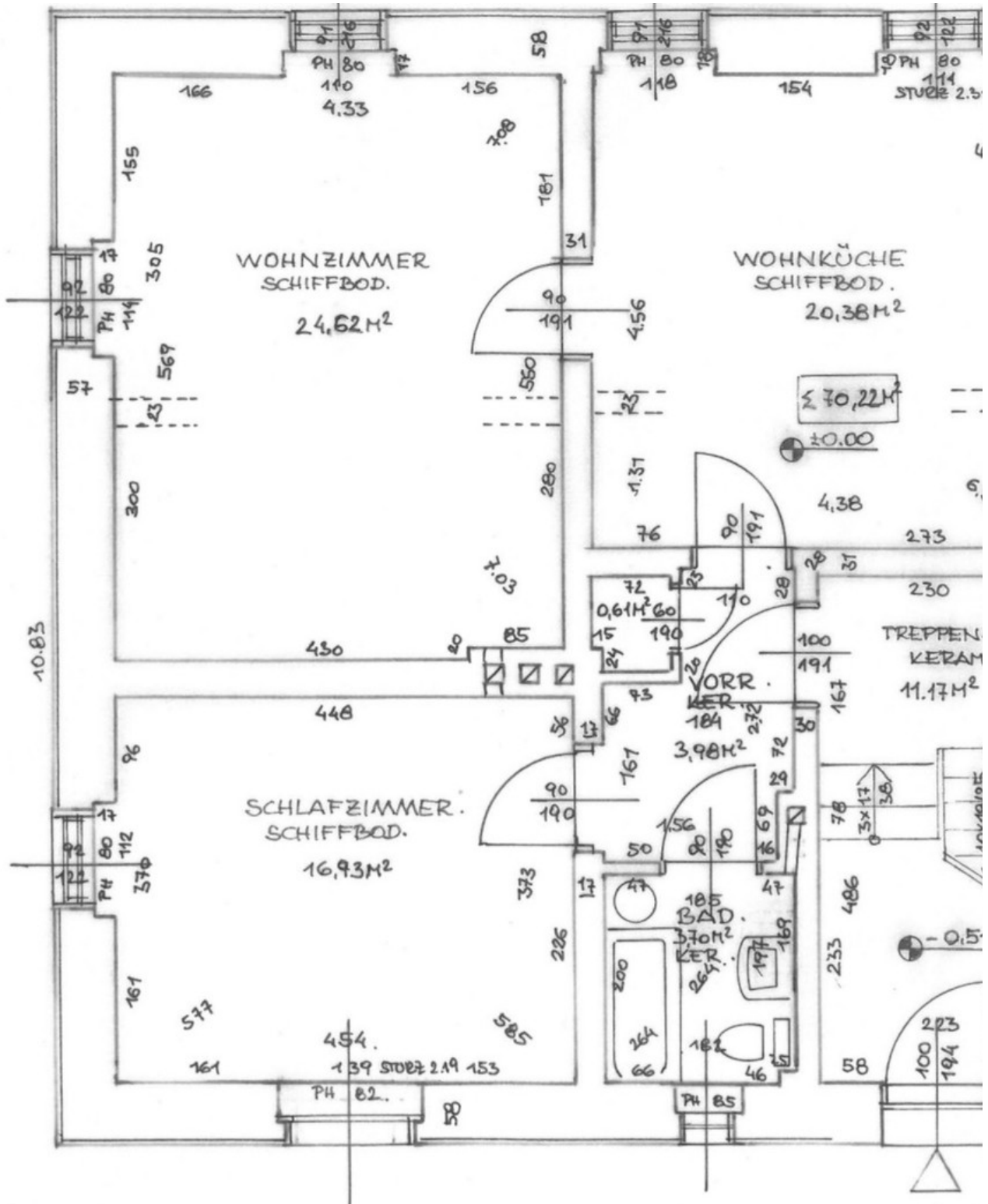


neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Top 1, Grundriss