

## **Geräumiges Wohnhaus mit viel Außenfläche!**



**Objektnummer: 7939/2300160064**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8212 Gersdorf an der Feistritz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



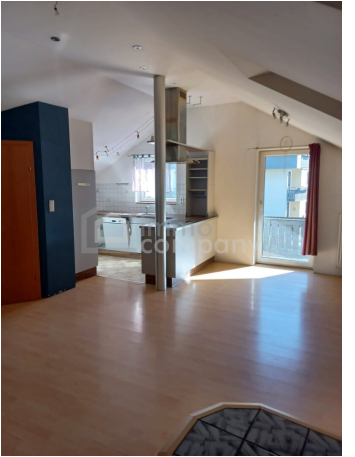
### **Emilia Sophie Jantscher**

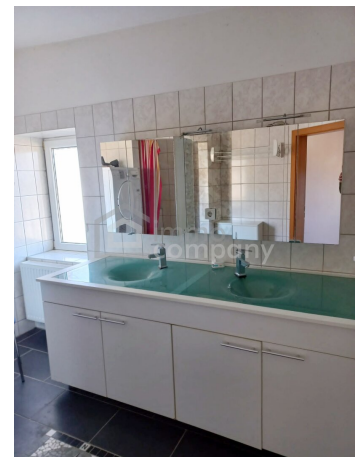
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410047











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Perfekte Wahl für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die auf der Suche nach einer einzigartigen Immobilie in einer ruhigen und grünen Umgebung sind!

Das Haus ist perfekt für diejenigen, die viel Platz benötigen. Mit einem schönen Garten, 2 Terrassen und einem Nordostbalkon, haben Sie genügend Platz im Freien, um die Sonne zu genießen oder gemütliche Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Im Inneren des Hauses werden Sie von der großzügigen und offenen Wohnfläche begeistert sein. Die Einbauküche bietet Ihnen alle notwendigen Geräte und viel Stauraum, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Die Wasserversorgung läuft über einen eigenen Brunnen. Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Es steht eine Nutzfläche von über 325m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verfügen über separate Eingänge, die Parteien sind also separat begehbar.

**Das Erdgeschoss des Hauses wurde renoviert und verfügt über etwa 118,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Diese ist wie folgt aufgeteilt:

- Flur
- Speis
- Küche
- Bad
- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer

**Vom Erdgeschoss gelangt man auf die überdachte, süd- westlich ausgerichtete Terrasse um Sonnenstunden draußen zu genießen.**

**Das Dachgeschoss verfügt über etwa 91 m2 Fläche und wurde 2005 errichtet.**

Die Fläche ist wie folgt aufgeteilt:

- Flur
- 1 Schlafzimmer
- Wohn- Essküche
- Bad
- WC

**Vom Wohnbereich gelangt man auf den südlich ausgerichteten Balkon.**

Des weiteren steht eine etwa 18m2 große Garage zur Verfügung und mehrere überdachte Stellplätze.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien mit Kindern, da Kindergarten und Schule leicht erreichbar sind und genügend Platz geboten wird. vom Balkon und den Terrassen hat man einen guten Überblick über den Garten. Die Lage des Hauses bietet Ihnen Ruhe und Privatsphäre, während Sie dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte haben. Die Verkehrsanbindung mit dem Bus ist nur wenige Schritte entfernt und ermöglicht Ihnen eine bequeme Anreise zu Arbeit oder Freizeitaktivitäten.

Überlegen Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr Traumhaus in Gersdorf an der Feistritz. Mit seinem großzügigen Platzangebot, der ruhigen und grünen Lage und der modernen Ausstattung ist es die perfekte Wahl. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause zu entdecken!

**Falls ich telefonisch nicht direkt erreichbar sein sollte, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail oder WhatsApp. Vielen Dank – ich melde mich schnellstmöglich bei Ihnen zurück.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap