# Gartenparadies mit Ganztagessonne – Hell & großzügig wohnen nahe Feldbach



Wohnzimmer mit Blick zu Essplatz & Küche

Objektnummer: 8365/220

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Gniebing 140

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:8330 Feldbach

Baujahr: 1957

Zustand:ModernisiertAlter:NeubauWohnfläche:138,83 m²Lagerfläche:16,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 1

**Garten:** 867,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: F 200,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,09 Kaufpreis: 329.000,00 €

Provisionsangabe:

11.844,00 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

# **Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv Autaler Straße 22 8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



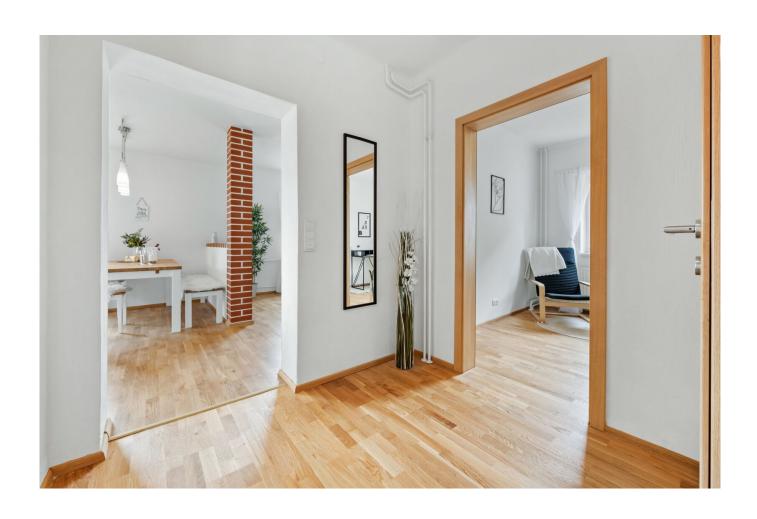












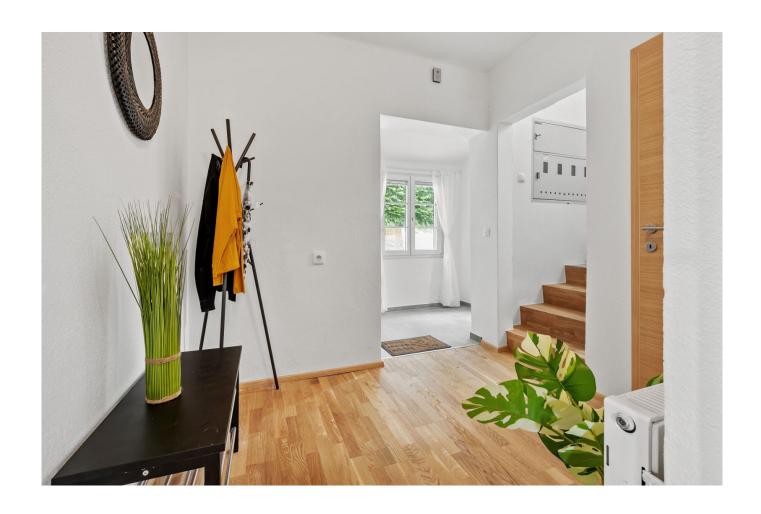






























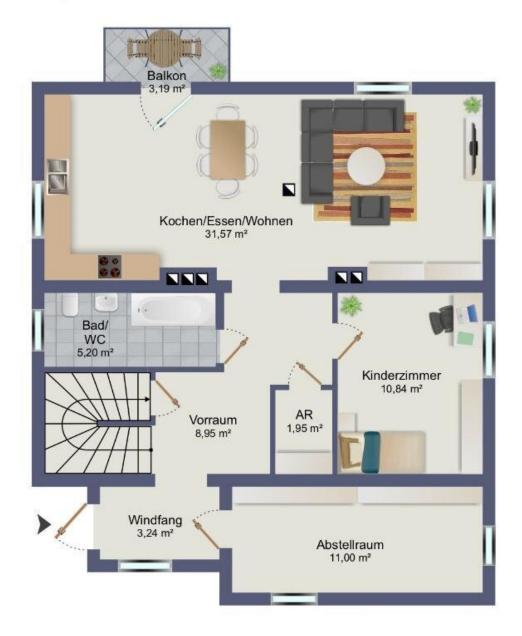






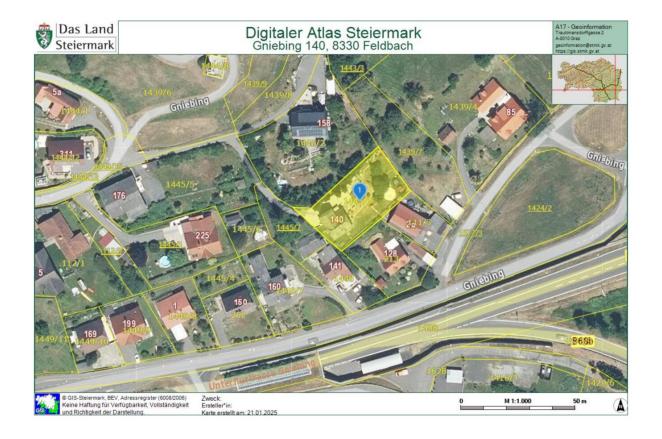


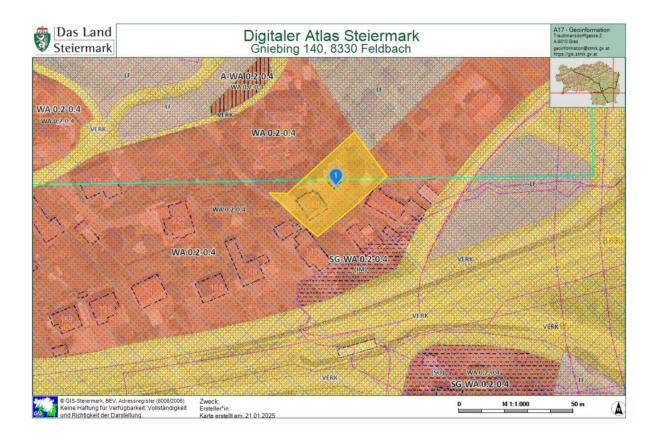












# **Objektbeschreibung**

Grundstücksgröße: 987 m²

Wohnfläche: 138,83 m², verteilt auf 2 Ebenen (EG: 72,75 m², OG: 66,08 m²)

Kaufpreis: 329.00 € zuzüglich Maklerprovision von 3% netto vom Kaufpreis

Das charmante **Einfamilienhaus** bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die eine **ruhige, ländliche Lage mit guter Infrastruktur** suchen. Das Haus wurde **2024 teilweise saniert und ist bezugsbereit**. Die Immobilie besteht aus **zwei Wohnebenen** mit großzügig geschnittenen Räumen und bietet zudem eine hervorragende Erweiterungsmöglichkeit durch den Rohdachboden, der über eine Leiter vom Obergeschoss aus zugänglich ist.

- **Keller:** Das Haus ist voll unterkellert. Ein Raum ist als Multifunktionsraum mit Heizung ausgestattet und eignet sich perfekt als Partyraum, Hobbyraum oder Fitnessraum!
- Garage und Nebengebäude: Eine 20 m² große Garage und ein angrenzendes Nebengebäude als weitere Lagerfläche sind vorhanden.
- **Heizung:** Gasheizung mit Radiatoren/Heizkörpern in den Wohnräumen.
- **Hinweis:** Die auf den Bildern ersichtlichen Möbel und Dekorationen sind nicht im Kaufpreis inbegriffen!

#### Grundrisse

• Erdgeschoss (72,75 m<sup>2</sup>):

Wohn-/Essbereich: 31,57 m²

• Küche: Teil des Wohn-/Essbereichs

∘ Badezimmer/WC: 5,20 m²

• Kinderzimmer: 10,84 m<sup>2</sup>

∘ Vorräume: 8,95 m²

∘ Abstellraum: 1,95 m²

• Windfang: 3,24 m<sup>2</sup>

• Balkon: 3,19 m<sup>2</sup>

# • Obergeschoss (66,08 m²):

• Schlafzimmer: 18,15 m²

∘ Schrankraum: 6,75 m²

• Kinderzimmer: 13,68 m²

• Badezimmer: 9,87 m²

∘ Separates WC: 3,04 m²

∘ Abstellraum: 2,13 m²

• Vorraum: 9,87 m²

• Rohdachboden: Erweiterungspotenzial

• Keller: voll unterkellert inkl. Hobby-/Partyraum!

# Lagebeschreibung

Gniebing ist eine ruhige Ortschaft und grenzt direkt an Feldbach an und kann als Vorort bezeichnet werden. Eingebettet in die sanften Hügel der Oststeiermark liegt die Immobilie in einer idyllischen Wohngegend mit anderen Einfamillienhäusern, ideal für Naturliebhaber und Familien.

## • Entfernung zu Städten:

- Feldbach: ca. 1,5 km bzw. ca. 3 Fahrminuten
- o Graz: ca. 40 km bzw. ca. 35 Fahrminuten
- Bad Gleichenberg: ca. 15 km bzw. ca. 15 Fahrminuten
- **Einkaufsmöglichkeiten:** In Feldbach befinden sich mehrere Supermärkte, Fachgeschäfte sowie Wochenmärkte.
- Bildungseinrichtungen:

- Kindergarten und Volksschule: In unmittelbarer N\u00e4he (ca. 2 km)
- Neue Mittelschule und Gymnasium: In Feldbach (ca. 5 km)

# • Freizeitmöglichkeiten:

- Wanderwege und Radstrecken in der Umgebung
- Naherholungsgebiete wie der Kurpark Bad Gleichenberg
- Freibäder und Sportplätze in Feldbach

### **Besondere Vorteile**

- Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Bezugsfertiges Haus mit 2 Badezimmern, ideal für Familien mit Kindern
- Ruhige Lage mit dennoch schneller Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten
- Keller mit Partyraum und großzügigen Lagermöglichkeiten
- Zusätzlicher Stauraum durch Nebengebäude

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

# Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <750m Apotheke <1.150m Klinik <9.800m Krankenhaus <1.050m

## Kinder & Schulen

Schule <800m Kindergarten <875m Universität <9.925m Höhere Schule <9.925m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <400m Bäckerei <1.025m Einkaufszentrum <1.050m

## Sonstige

Bank <900m Geldautomat <1.050m Post <1.050m Polizei <850m

#### Verkehr

Bus <125m Bahnhof <850m Flughafen <6.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap