Exklusives Wohn- & Geschäftshaus mit modernster Ausstattung in der Thermenregion Bad Gleichenberg.



Objektnummer: 1069

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8344 Bairisch Kölldorf
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	155,00 m²
Gesamtfläche:	155,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	1.200,00 m²
Kaufpreis:	795.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz








THERMENLAND











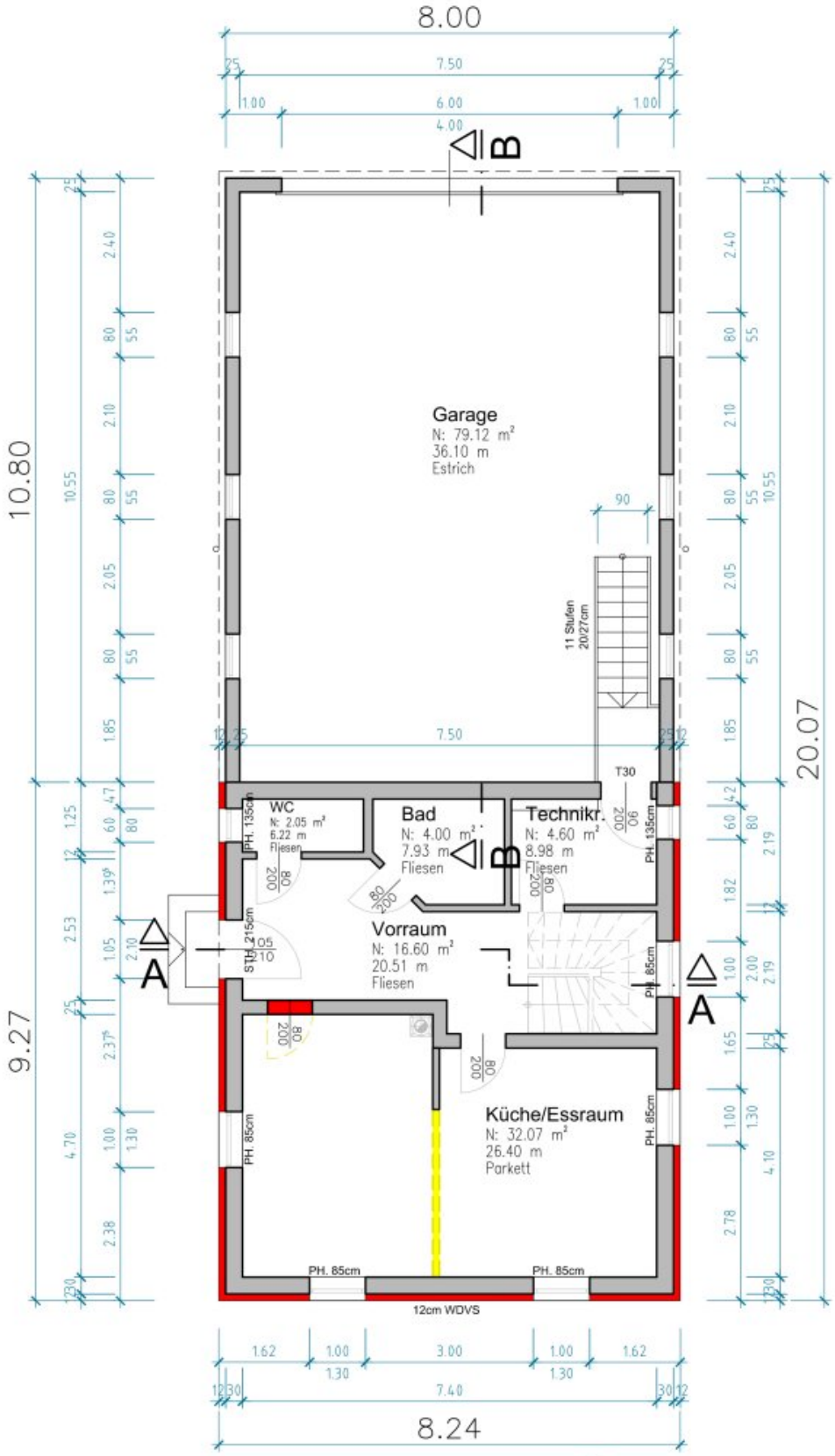






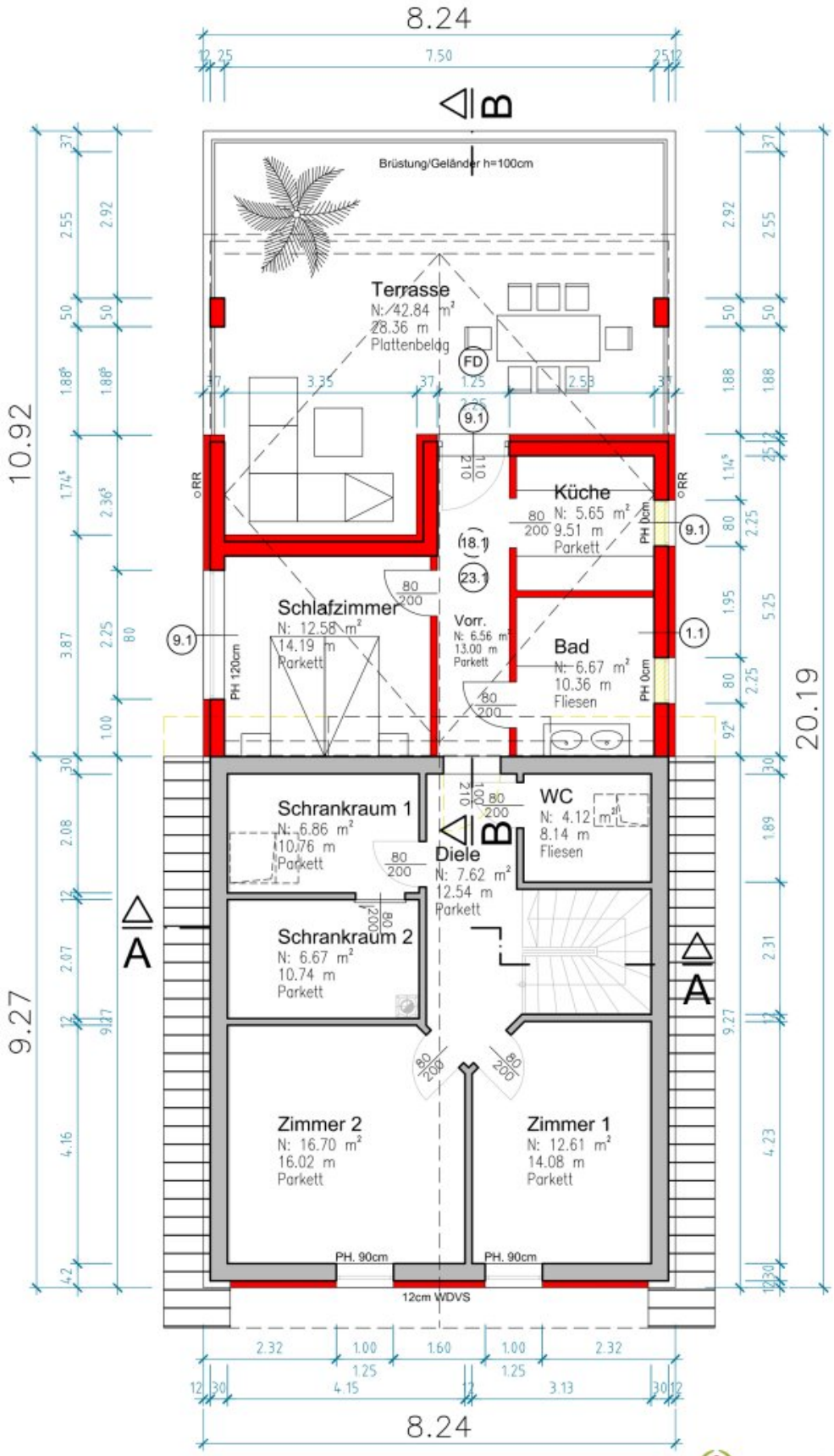






Erdgeschoß

AKTIVIT
Leisure in Living – Immobilien.



Dachgeschoß/Obergeschoß

AKTIVIT

Objektbeschreibung

In idyllischer Lage von Bairisch Kölldorf, unweit von Bad Gleichenberg, steht dieses neuwertige Wohn- und Geschäftshaus auf einem großzügigen Grundstück mit über 2.300 m².

Das im Jahr 2002 errichtete und 2020 umfassend generalsanierte Gebäude überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, effizienter Haustechnik, attraktiver Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Es handelt sich bei der Liegenschaft um Bauland Gewerbegebiet, die Wohnbereiche sind im Rahmen ihrer Betriebszugehörigkeit genehmigt. Eine reine Wohnnutzung, ohne jegliche Form von Gewerbeausübung, ist somit nicht möglich.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Sehr gute Lage in der beliebten Thermenregion.
- 5 Zimmer auf ca. 155 m² Wohn-/Nutzfläche – Wohnen und Büro vereint.
- Einladende große Terrasse mit Whirlpool.
- Baujahr 2002, Generalsanierung und Erweiterung 2020.
- Neuwertiger Zustand: Innen wie außen hochwertig ausgestattet.
- Klimaanlage, Vollwärmeschutz und moderne Energieversorgung.
- Ca. 2.385 m² Grundstück mit gepflegtem Garten, Pool & Kinderspielbereich.

DAS HAUS.

Das Haus erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und bietet insgesamt ca. 155 m² Wohn- und Bürofläche.

Die Fläche verteilt sich auf:

- Das Erdgeschoß mit: Eingangsbereich, großem Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein Bad, ein getrenntes WC und einen Technikraum.

  Der Zugang zur Garage mit rund 79 m² ist über den Technikraum gegeben, im Bereich der Garage ist zudem ein zusätzlicher Hobbyraum mit Sitzgelegenheit und Bar gegeben.

- Das Obergeschoß: Hier befinden sich 3 Zimmer, eine Küche, zwei Schrankräume, ein Bad sowie ein WC.

  Ein zentraler Gang erschließt alle Räume und bietet folgend den Zugang zur teilüberdachten Terrasse mit rund 43 m² Freifläche und Ausblick über die umgebende Landschaft.

So bietet das Haus vielfältiges Potential zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde 2002 errichtet und im Jahr 2020 ausgebaut und einer vollständigen Generalsanierung unterzogen.

Dabei wurden Fassade, Fenster, Technik, Böden, Bäder, Küche und Außenanlagen hochwertig erneuert.

Es handelt sich um eine Ziegelmassiv-Bauweise mit Vollwärmeschutz, das Dach wurde als Flachdach ausgeführt. Die Böden bestehen aus edlem Parkett, Fliesen und Naturstein.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die eingebaute Klimaanlage. Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung mit solarer Unterstützung. Ein Highlight ist die hauseigene PV-Anlage mit 7,8 kW und Speicherakku (rd. 16,8 kWh), die die laufenden Betriebskosten erheblich senkt.

Die Ausstattung der hochwertig ausgeführten Küche und der Badezimmer ist im Preis inkludiert.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein Salzwasserpool und ein Whirlpool auf der Terrasse.

DIE LIEGENSCHAFT.

Das ca. 2.385 m² große Grundstück ist vollständig erschlossen und bietet aktuell eine Gartenfläche von rund 1.200 m².

Es handelt sich dabei zur Gänze um Bauland Gewerbegebiet (GG) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte ist hier noch erhebliches Baupotential gegeben. So dürften anhand der Bebauungsdichte insgesamt bis zu 2.385 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden.

Es erscheint auch vorstellbar, einen großen Teil der derzeit unbebauten Liegenschaft getrennt zu nutzen oder anderweitig zu verwerten.

Durch die Widmung als Gewerbegebiet ist die Wohnnutzung an die Betriebszugehörigkeit zu dem gewerblich genutzten Teil des Hauses gebunden.

Eine reine Wohnnutzung, ohne jegliche Form von Gewerbeausübung, ist somit nicht möglich.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

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.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap