

Bad Gleichenberg: Stilvoll möbliertes Zuhause in Sackgassenlage – sofort bezugsfertig



Wohnzimmer und Küche OG

Objektnummer: 6430/122

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8344 Bad Gleichenberg
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	88,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
Heizkosten:	165,00 €
USt.:	48,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Akad. FDL Thomas Raminger

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

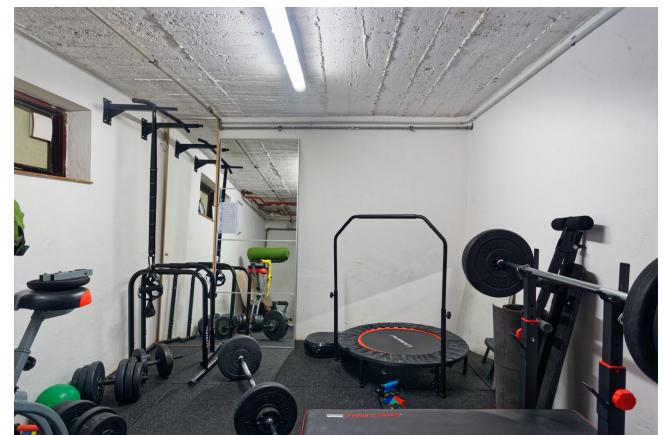
T +43 660 4813173

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













**Sie benötigen die
passende Finanzierung?**

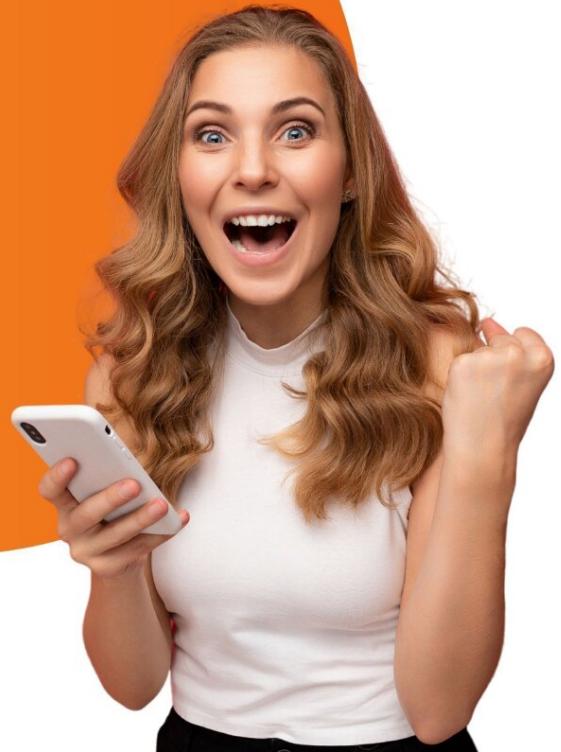
Wir bieten Ihnen einen unabhängigen Kreditvergleich.
Vergleichen und Geld sparen!

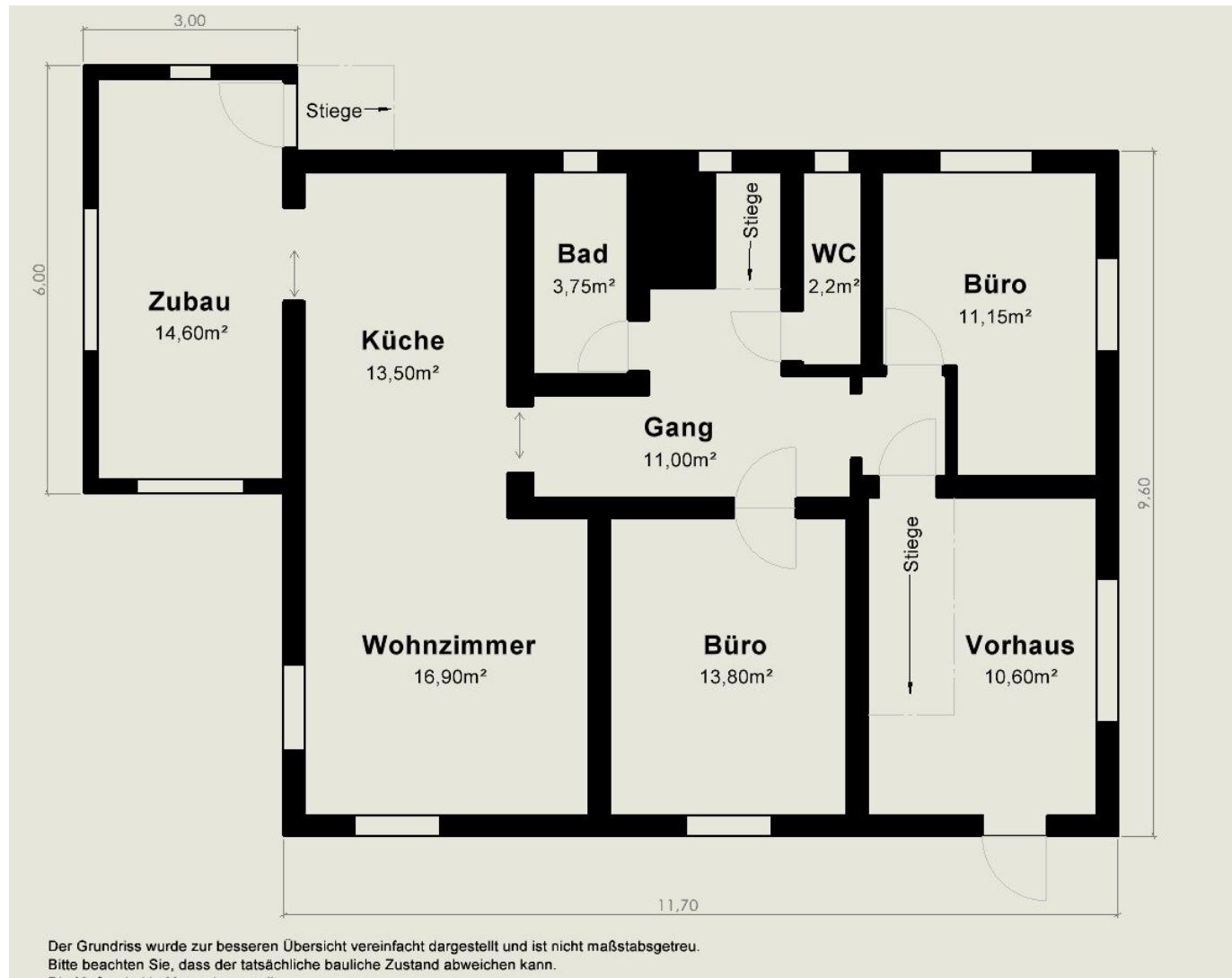


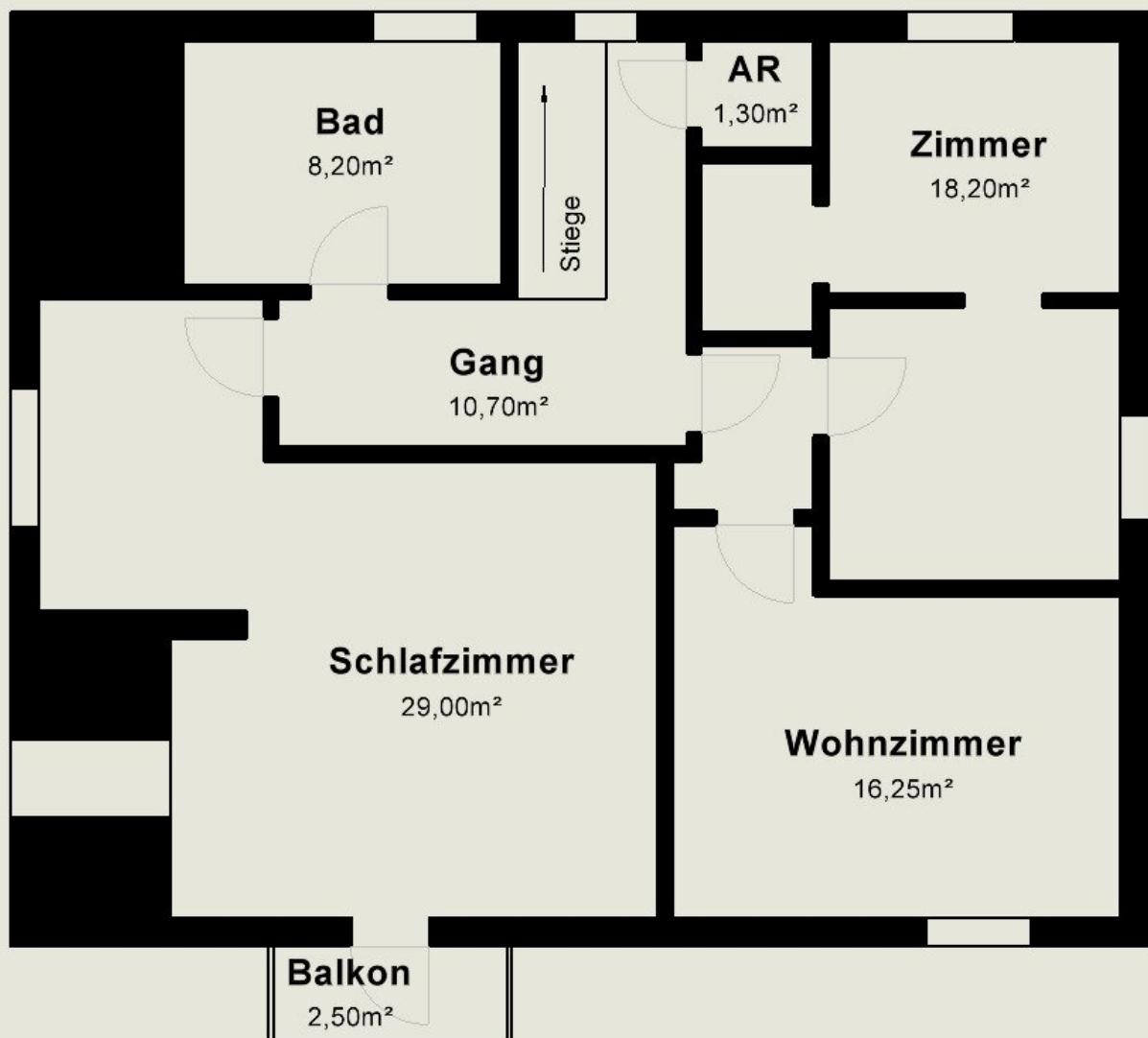


Vorteile des VIVU Kreditvergleichs!

- ✓ besten Zinssatz finden
- ✓ Gesamtkostenüberblick
- ✓ Vielfalt an Angeboten
- ✓ Bedürfnisorientiert
- ✓ Persönliche Beratung







Der Grundriss wurde zur besseren Übersicht vereinfacht dargestellt und ist nicht maßstabsgetreu.

Bitte beachten Sie, dass der tatsächliche bauliche Zustand abweichen kann.

Die Maße sind in Meter dargestellt.



Der Grundriss wurde zur besseren Übersicht vereinfacht dargestellt und ist nicht maßstabsgetreu.
 Bitte beachten Sie, dass der tatsächliche bauliche Zustand abweichen kann.
 Die Maße sind in Meter dargestellt.

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus verbindet traditionelle Bausubstanz mit moderner Technik und hochwertiger Ausstattung. Auf einem großzügigen, vollständig eingezäunten **Grundstück mit 2.581 m²** erwartet Sie ein Rückzugsort mit viel Platz für Familie, Hobby und Entspannung. Die solide Ziegelmassivbauweise aus dem Jahr 1960 wurde 1966 erweitert und **2016** durch einen hochwertigen **Zubau** in Holzriegelbauweise ergänzt. Seither wurde laufend investiert: Fassadenrenovierung (2023), neue Fenster mit Insektenschutz und Rollläden (2018) sowie eine moderne Küche im Zuge des Umbaus 2016.

Ein besonderes Plus ist die **ruhige Lage** – ideal für Familien oder all jene, die Ruhe und Privatsphäre schätzen.

Die **Wohnnutzfläche von ca. 170 m²** verteilt sich auf das Obergeschoss und das ausgebauten Dachgeschoss. Zusätzlich bietet der ebenerdige **Keller ca. 88 m²** vielseitig nutzbaren Stauraum sowie einen Fitnessraum und eine Infrarotkabine.

Die hochwertige Möblierung ist im Kaufpreis inkludiert und kann auf Wunsch übernommen werden – einziehen und wohlfühlen ist hier wörtlich gemeint.

Raumaufteilung

Obergeschoß

- 2 helle Bürozimmer – ideal für Homeoffice oder Gäste
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Offene, modern ausgestattete Küche mit direkter Verbindung zum Wohnzimmer und zum Essbereich
- Großzügiger Essbereich, abtrennbar durch eine elegante Schiebetür

Dachgeschoß

- 2 geräumige Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

Erdgeschoß / Keller

- Waschraum mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Fitnessraum
- Heizraum
- Infrarotkabine
- Viel Stauraum für Hobby und Haushalt

Nebengebäude & Außenbereich

Das massiv errichtete Nebengebäude eignet sich ideal als Werkstatt und bietet zusätzlich Stellfläche als Carport. Die charmante Gartenhütte (BJ 2015) ist mit einem Kaminofen (5 kW) ausgestattet, der als Tischherd auch eine Kochmöglichkeit bietet.

Weitere Highlights:

- Elektrisches Einfahrtstor
- Grundstückseinfahrt mit Natursteinplatten

- Gepflegter Garten mit großer Wiese, Bäumen und Sträuchern
- Gäste-Parkplatz für 3 PKW

Technik & Energie

Die Haustechnik wurde in den letzten Jahren gezielt auf Nachhaltigkeit und Komfort ausgerichtet:

- **PV-Anlage (Garagendach):** 3 kWp (BJ 2007)
- **PV-Anlage freistehend:** ca. 4 kWp mit 11 kWh + 2x 5 kWh Speicher (BJ 2022), Notstromsteckdose, Kabel für Erweiterung vorbereitet
- **Mini-PV (Balkonkraftwerke):** 2 kWp
- **Heizung:** Gaszentralheizung; Infrarot-Panelen für die Übergangszeit oder zur PV-Stromnutzung; Solaranlage; Fußbodenheizung beim Zubau, Wohnzimmer, Küche und Bad OG; sonst Heizkörper
- **Klimaanlage:** 3,5 kW Außengerät, 2 Splitgeräte (OG Stiegenaufgang und Schlafzimmer)
- **Vollwärmeschutz:** 8 cm Dämmung auf der Nordseite und beim Sockel rund um das Haus (2002)
- **Fenster:** 2018 erneuert inkl. Rollo und Insektenschutz
- **Smartes Türschloss (Nuki)**

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einer **verkehrsberuhigten Sackgasse** nahe Bad Gleichenberg – eingebettet in eine lebenswerte Region mit optimaler Nahversorgung und Verkehrsanbindung:

Infrastruktur	Entfernung (ca.)
Arzt / Apotheke	500 / 525 m
Klinik / Krankenhaus	875 m / 8 km
Schule	350 m
Kindergarten	775 m
Universität / Höhere Schule	900 m
Supermarkt / Bäckerei	1.100 m
Einkaufszentrum	6,6 km

Polizei / Bank / Post 200–1.125 m

Bahnhof 1.050 m

Bushaltestelle 150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Charme und der Qualität dieses besonderen Hauses.

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.