# Ruhige Sackgassenlage trifft Panoramablick



Objektnummer: 7939/2300161925

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 8344 Bad Gleichenberg

Möbliert:TeilWohnfläche:176,00 m²Nutzfläche:195,00 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 3

 WC:
 3

 Balkone:
 2

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 3

**Garten:** 1.127,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 94,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 48,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,92

**Kaufpreis:** 497.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44











## **Objektbeschreibung**

Dieses einzigartige, 2021 komplett renovierte Haus thront in ruhiger Lage am Berg und bietet einen atemberaubenden Ausblick über ganz Bad Gleichenberg bis nach Stainz. Das Zentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für alle, die Ruhe genießen und dennoch zentral leben möchten.

### **Higlights:**

- Perfekter Zustand 2021 umfassend saniert und hochwertig ausgestattet
- Vielseitige Nutzung ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, dank teilweise separater Eingänge
- **Großzügige Wohnfläche** von rund 175 m² auf zwei Wohnetagen plus voll ausgebautem Keller (ca. 94 m²)
- Sechs helle Zimmer, drei modern ausgestattete Bäder, zwei vollwertige Küchen, zwei Balkone sowie eine großzügige Terrasse
- Separates Nebengebäude aktuell als Werkstatt genutzt
- Idyllischer Garten mit 1.127 m² viel Platz für Erholung, Spiel und Hobby
- Panoramablick, bis Stainz und noch weiter
- Sackgassenlage mit Zufahrt über eine Privatstraße maximale Ruhe und Sicherheit
- Komfortable Parkmöglichkeiten dank Garage mehreren Stellplätzen und Möglichkeit für ein Doppel-Carport
- Moderne Infrastruktur Glasfaseranschluss bereits vor der Einfahrt

#### Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: Gemütliche Wohnküche, ausgestattet mit Geräte der Marke "Bosch", helles Wohnzimmer mit offenem Kamin, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WM-Anschluss und Fenster, separates WC, Abstellraum, ein weiteres Zimmer sowie ein Balkon mit Ausblick.
- **Dachgeschoss**: Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Tageslicht, separates WC und ein weiterer Balkon.
- **Keller**: Sieben vielseitig nutzbare Räume, darunter eine zweite Küche, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Geschäftsraum mit separatem Eingang, Werkstatt, Technikraum und Zugang zur Terrasse.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau – mit der Option, Arbeit und Privatleben perfekt zu verbinden.

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 <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <6.500m

### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap