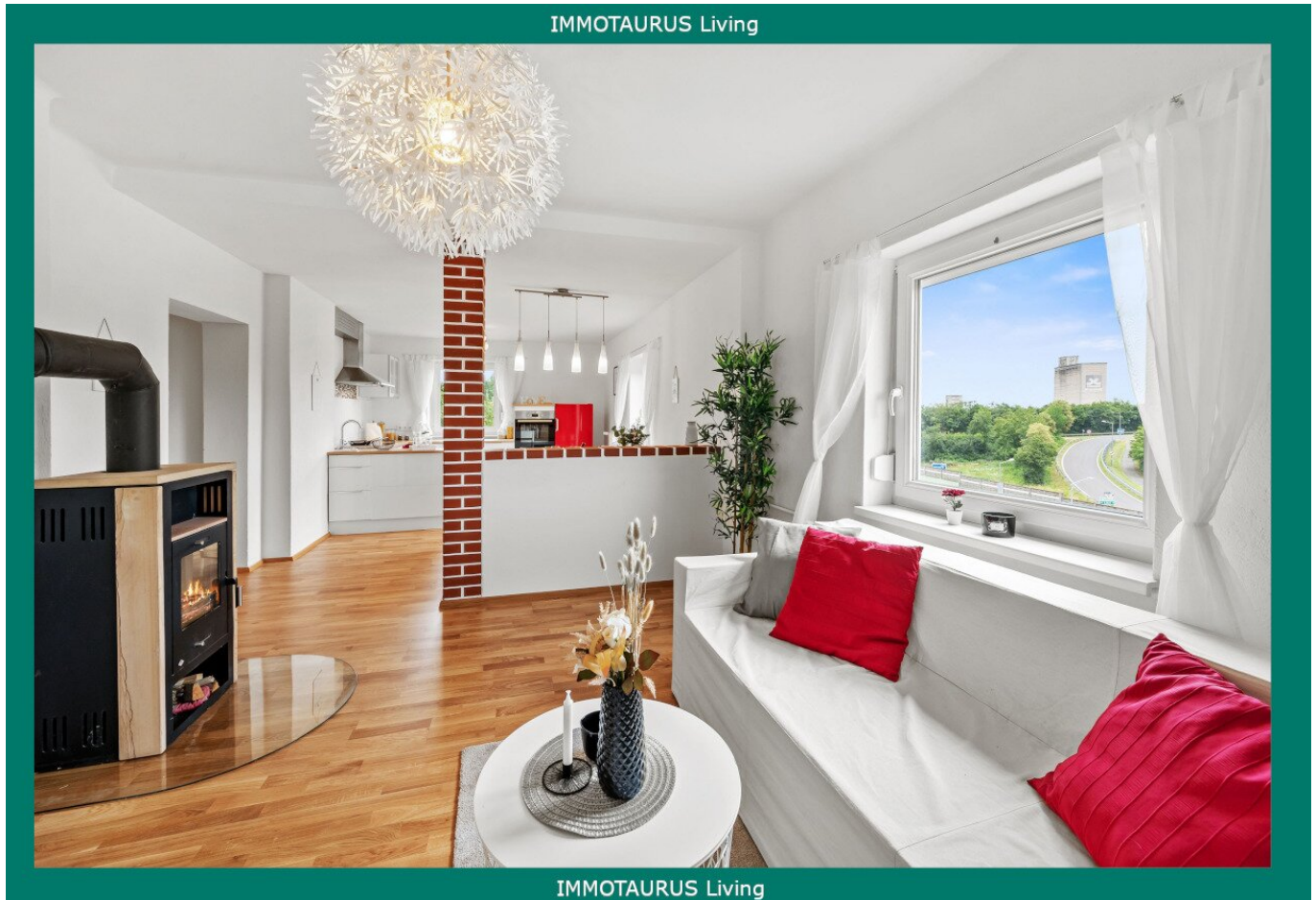


## **Gartenparadies mit Ganztagessonne – Hell & großzügig wohnen nahe Feldbach**



**Objektnummer: 2077/220**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gniebing 140
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8330 Feldbach
Baujahr:	1957
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,83 m²
Lagerfläche:	16,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	867,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 200,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

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





















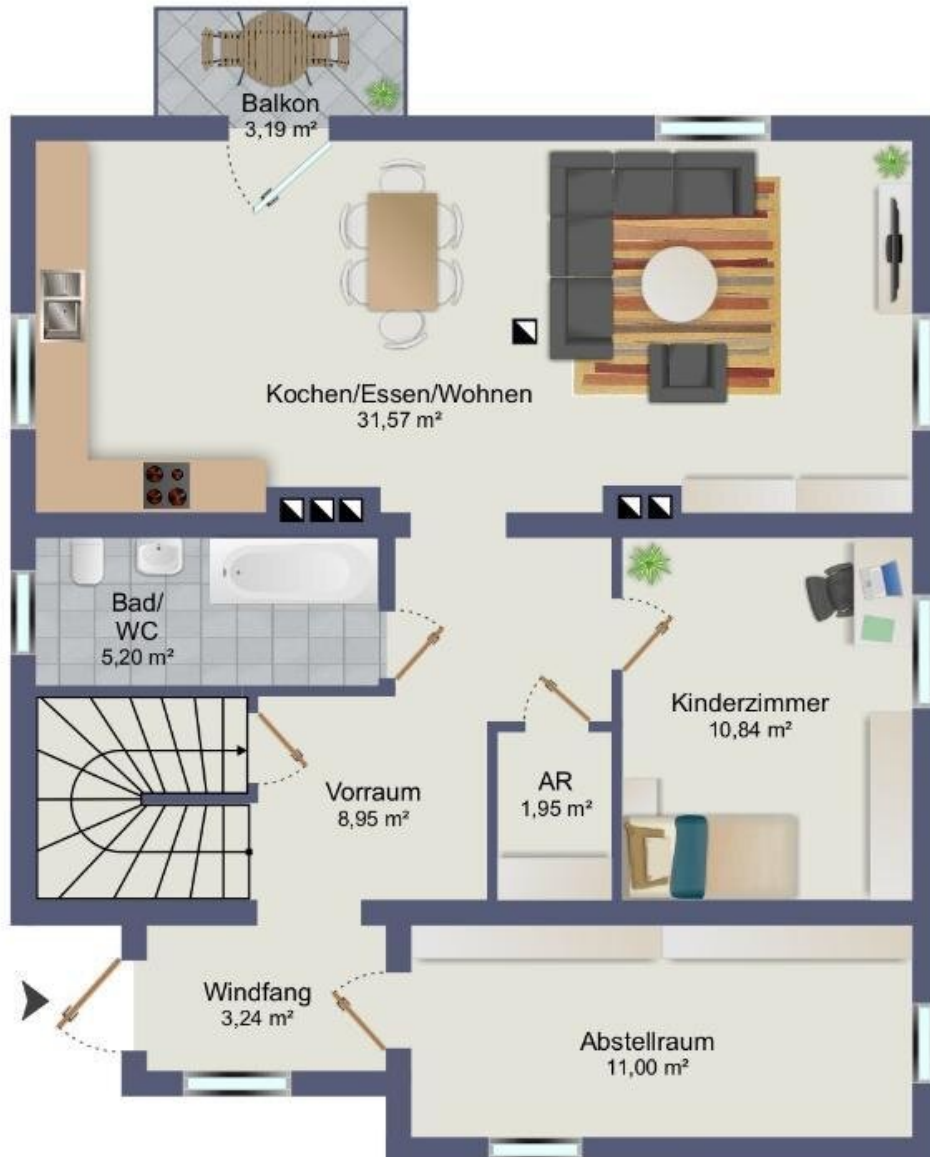










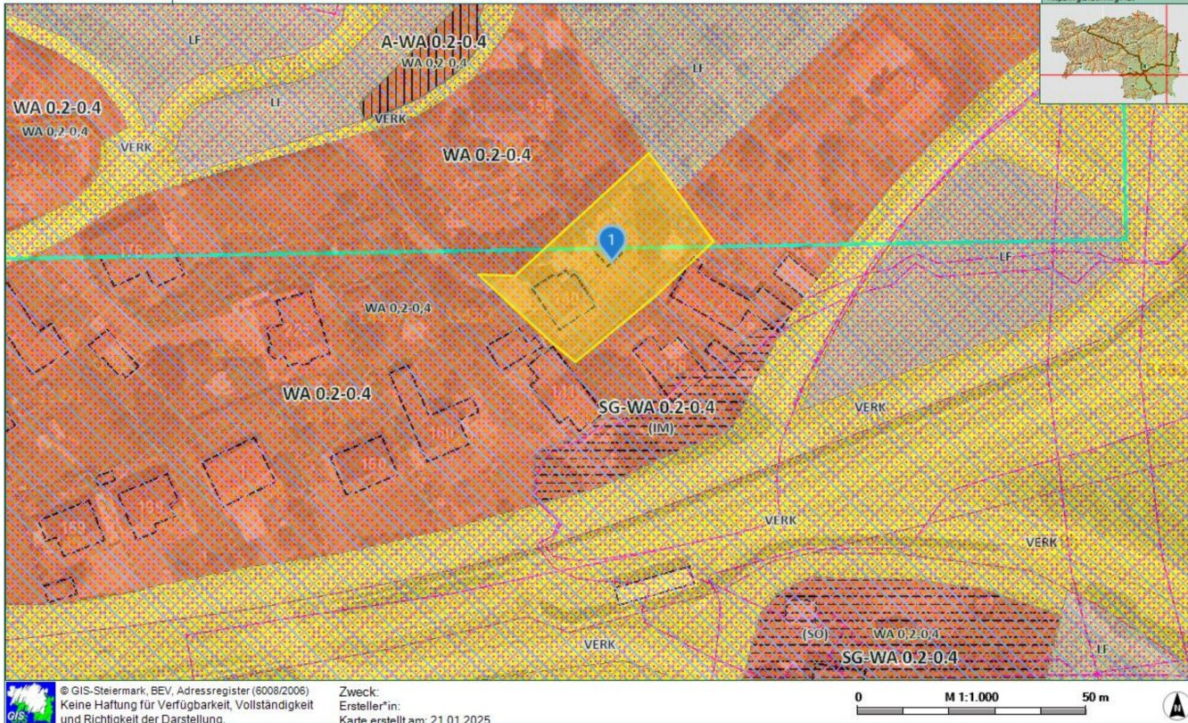












# Objektbeschreibung

**Grundstücksgröße:** 987 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 138,83 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Ebenen (EG: 72,75 m<sup>2</sup>, OG: 66,08 m<sup>2</sup>)

**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 m<sup>2</sup> 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!
- **Hinweis:** Das Haus ist derzeit vermietet. Der Pauschalmietzins (wertgesichert) beläuft sich auf 1.350 Euro/Monat.

## Grundrisse

- **Erdgeschoss (72,75 m<sup>2</sup>):**
  - Wohn-/Essbereich: 31,57 m<sup>2</sup>



- Küche: Teil des Wohn-/Essbereichs
- Badezimmer/WC: 5,20 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 10,84 m<sup>2</sup>
- Vorräume: 8,95 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,95 m<sup>2</sup>
- Windfang: 3,24 m<sup>2</sup>
- Balkon: 3,19 m<sup>2</sup>

- **Obergeschoss (66,08 m<sup>2</sup>):**

- Schlafzimmer: 18,15 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: 6,75 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: 13,68 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 9,87 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 3,04 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: 2,13 m<sup>2</sup>
- Vorraum: 9,87 m<sup>2</sup>
- **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 Einfamilienhäusern, ideal für Naturliebhaber und Familien.

- **Entfernung zu Städten:**
  - Feldbach: ca. 1,5 km bzw. ca. 3 Fahrminuten
  - 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 Nähe (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