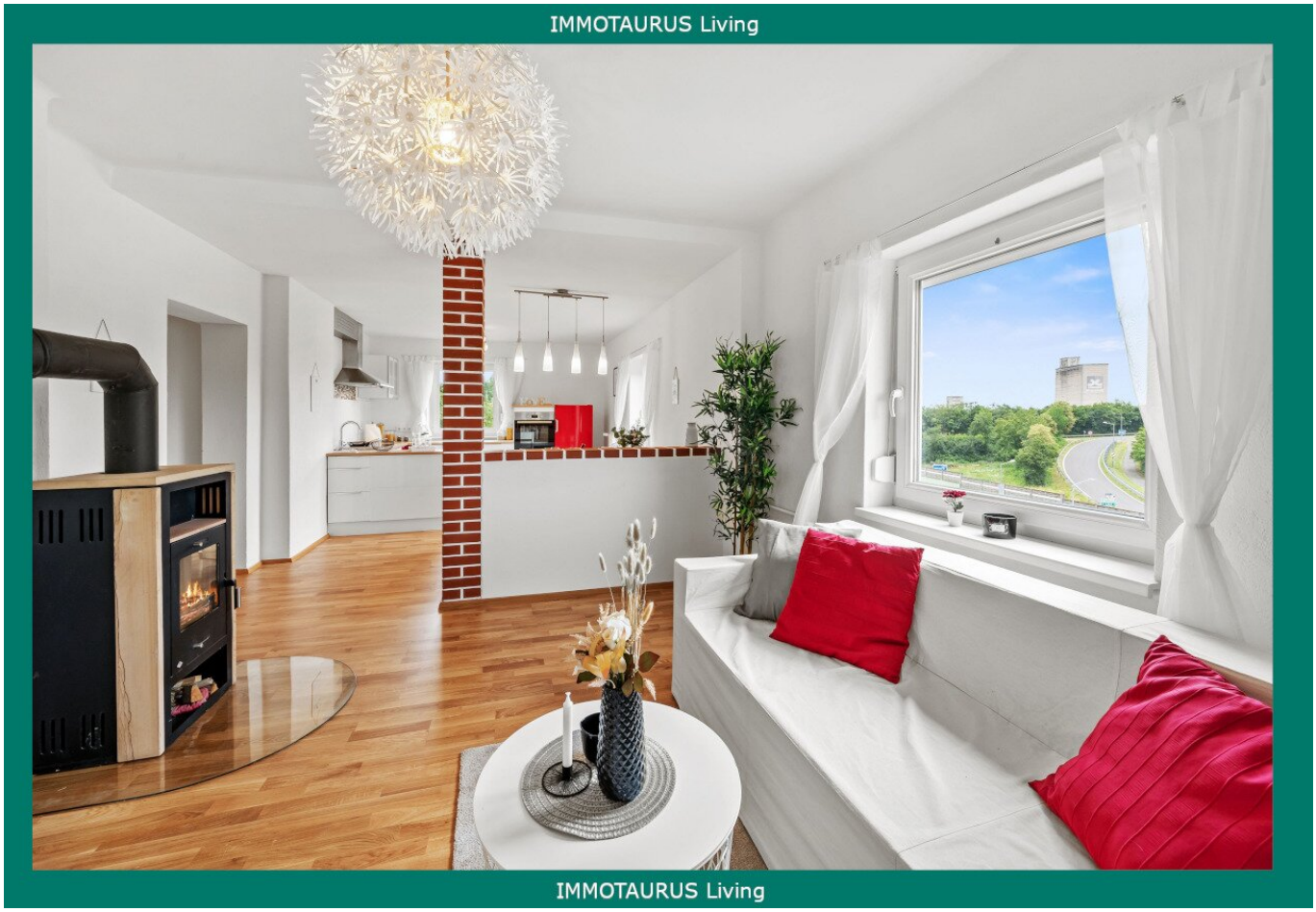
Gartenparadies mit Ganztagessonne – Hell & großzügig wohnen nahe Feldbach



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 & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14, Top 25
8010 Graz

T +43 676 6742503

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





























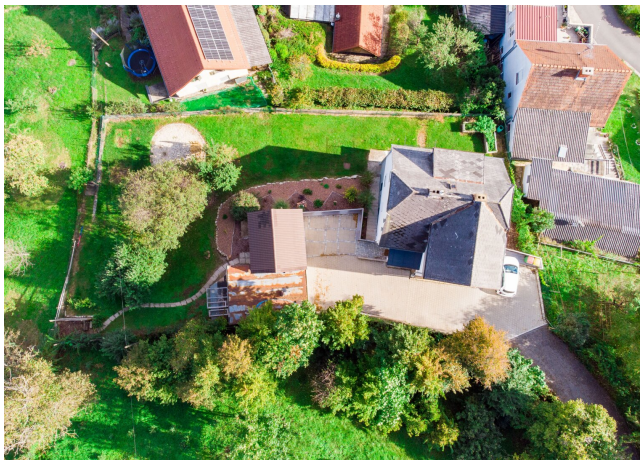
















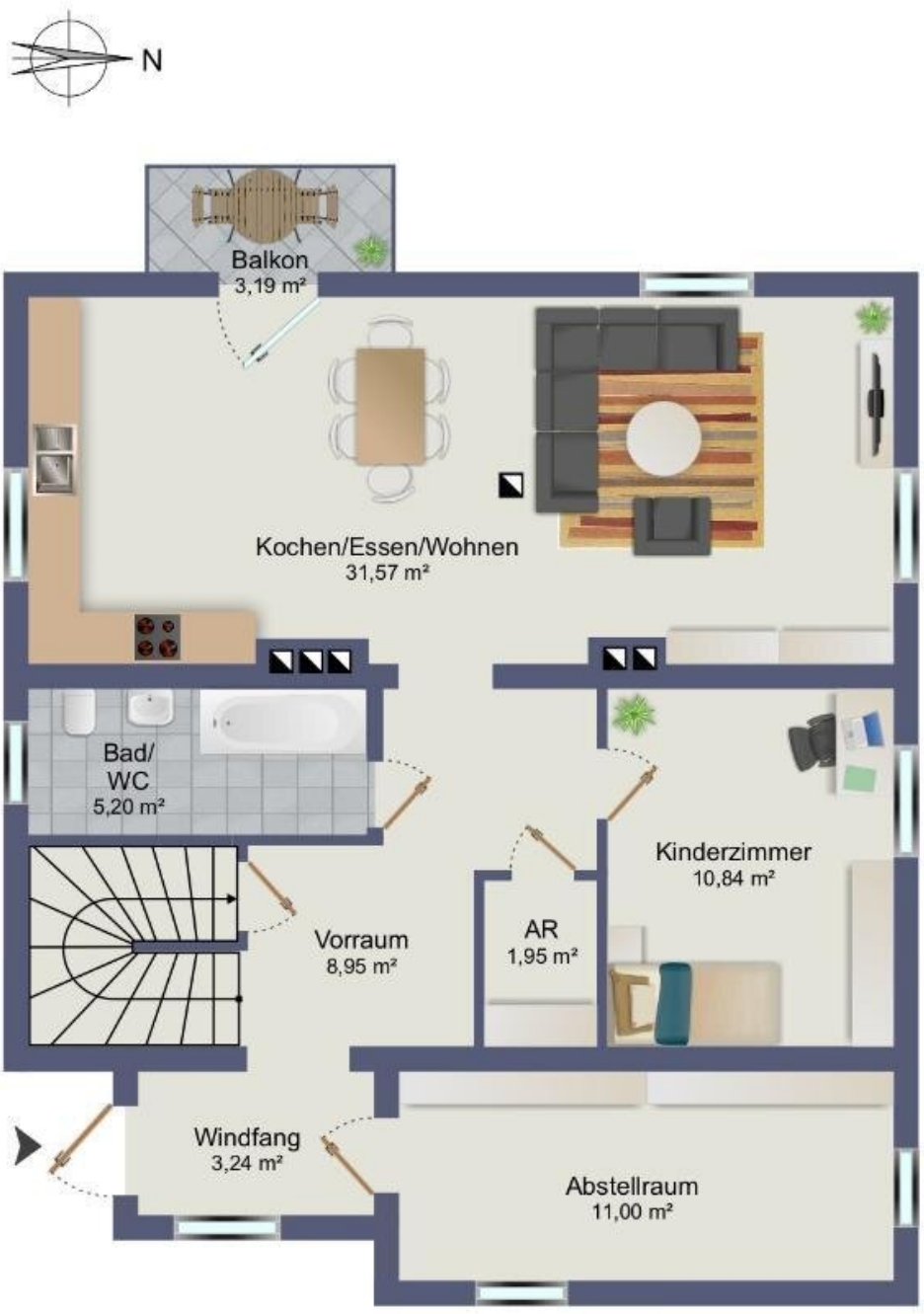


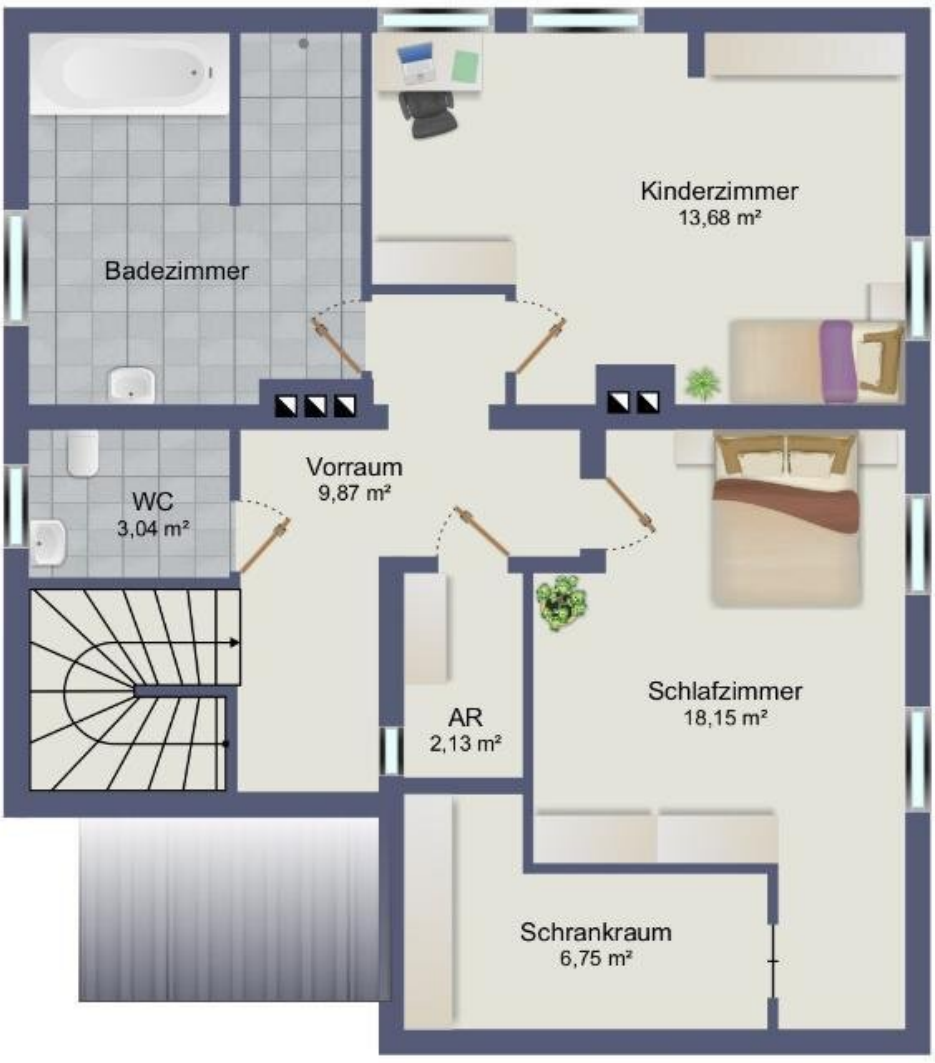







IMMOTAURUS
LIVING
Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte
IHR ANSPRECHPARTNER
Michael
Hackl
real estate agent
TELEFON / MOBIL
+43 676 6742503
E-MAIL
michael.hackl@immotaurus.at
IMMOTAURUS Living &
Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14/25
(4. Stock), 8010 Graz
www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at
Website
Instagram


N
Balkon
3,19 m²
Kochen/Essen/Wohnen
31,57 m²
Bad/
WC
5,20 m²
Vorraum
8,95 m²
AR
1,95 m²
Kinderzimmer
10,84 m²
Windfang
3,24 m²
Abstellraum
11,00 m²


N
Kinderzimmer
13,68 m²
Badezimmer
Vorraum
9,87 m²
WC
3,04 m²
AR
2,13 m²
Schlafzimmer
18,15 m²
Schrankraum
6,75 m²

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Gniebing 140, 8330 Feldbach

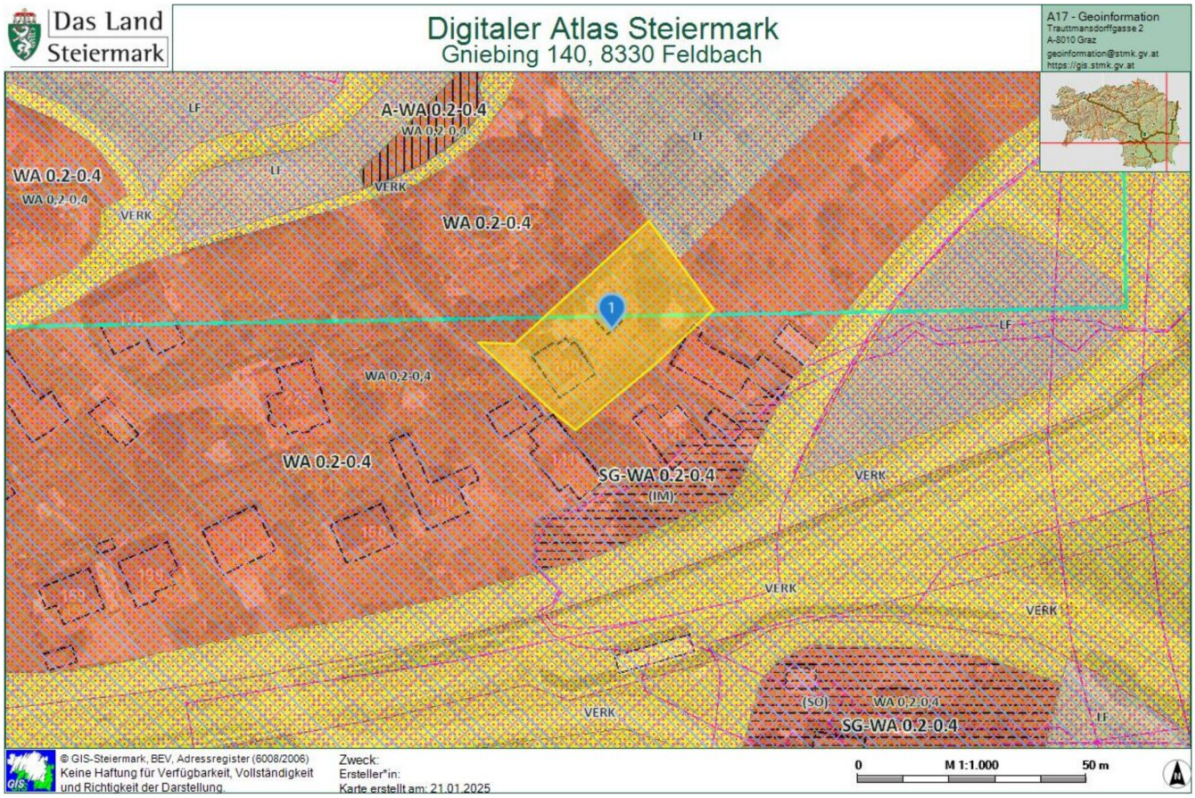
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 21.01.2025

0 M 1:1.000 50 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Gniebing 140, 8330 Feldbach
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
A-WA 0.2-0.4
WA 0.2-0.4
LF
VERK
WA 0.2-0.4
SG-WA 0.2-0.4
(IM)
(SO)
1
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 21.01.2025
0
M 1:1.000
50 m

Objektbeschreibung

Grundstücksgröße: 987 m²

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

Kaufpreis: 329.000 € 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!

- **Hinweis:** Das Haus ist derzeit vermietet. Der Pauschalmietzins (wertgesichert) beläuft sich auf 1.350 Euro/Monat.

Grundrisse

- **Erdgeschoss (72,75 m²):**

    - Wohn-/Essbereich: 31,57 m²

- Küche: Teil des Wohn-/Essbereichs
- Badezimmer/WC: 5,20 m²
- Kinderzimmer: 10,84 m²
- Vorräume: 8,95 m²
- Abstellraum: 1,95 m²
- Windfang: 3,24 m²
- Balkon: 3,19 m²

- **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
  - 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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