

## **Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Gleisdorf – Balkon, Garage & viel Platz!**



**Objektnummer: 2077/380**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feldgasse 59
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Keller:	104,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 58,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Gesamtmiete	1.550,00 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.450,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
USt.:	100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

















# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gleisdorf – Komfort & Lebensqualität vereint!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt **Gleisdorf**, einer der attraktivsten Wohnlagen der **Steiermark**!

Diese attraktive **Erdgeschosswohnung** überzeugt durch großzügige **104 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, und ein **durchdachtes Raumkonzept**, das Stil und Behaglichkeit perfekt vereint.

### Wohnhighlights auf einen Blick

- **3 lichtdurchflutete Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Großzügige Loggia**, perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Hochwertige Bodenbeläge** aus Fliesen und Parkett schaffen ein warmes, wohnliches Ambiente
- **Funktionale Einbauküche**
- **Badezimmer mit Fenster** – hell, freundlich und angenehm belüftet
- **Gas-Zentralheizung** für energieeffiziente und gleichmäßige Wärme

### Komfort trifft auf Praktikabilität

Ein besonderes Plus bietet die **Garage**, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern zusätzlichen **Stauraum** schafft.

Darüber hinaus stehen Ihnen **vier weitere Stellplätze** zur Verfügung – ideal für Familie und Gäste.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage**.

Durch die **nahegelegene Busstation** erreichen Sie die umliegenden Städte und Gemeinden bequem und schnell.

Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Umgebung – **Ärzte, Schulen, Supermärkte und Freizeitmöglichkeiten** sind nur wenige Minuten entfernt.

## **Ein Zuhause zum Wohlfühlen**

Genießen Sie den **harmonischen Mix aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe**.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Ort zum Leben, Ankommen und Wohlfühlen.

## **Details im Überblick**

- Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Balkon: vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Garage & 4 Stellplätze
- Miete: **€ 1.550,00** monatlich
- Provisionsfrei für den Mieter
- Hundehaltung ist nicht gestattet

## **Lassen Sie sich dieses besondere Wohnangebot nicht entgehen!**

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser einzigartigen Erdgeschosswohnung in Gleisdorf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <875m  
Apotheke <1.200m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <825m  
Kindergarten <1.050m  
Höhere Schule <1.450m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <550m  
Bäckerei <1.100m

#### **Sonstige**

Geldautomat <950m  
Bank <950m  
Post <1.475m  
Polizei <950m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.375m  
Autobahnanschluss <2.275m  
Flughafen <7.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap