

**Wohnen und Arbeiten? Großzügige Wohnung/Büro mit  
Dachterrasse nahe Gleisdorf.**



**Objektnummer: 1358**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Gleisdorf
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	10,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heike Kohmann**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz







AKTI VIT

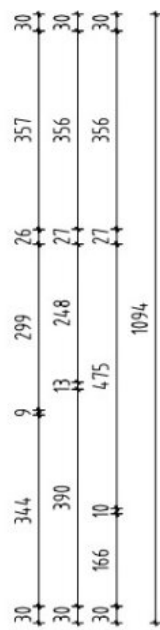
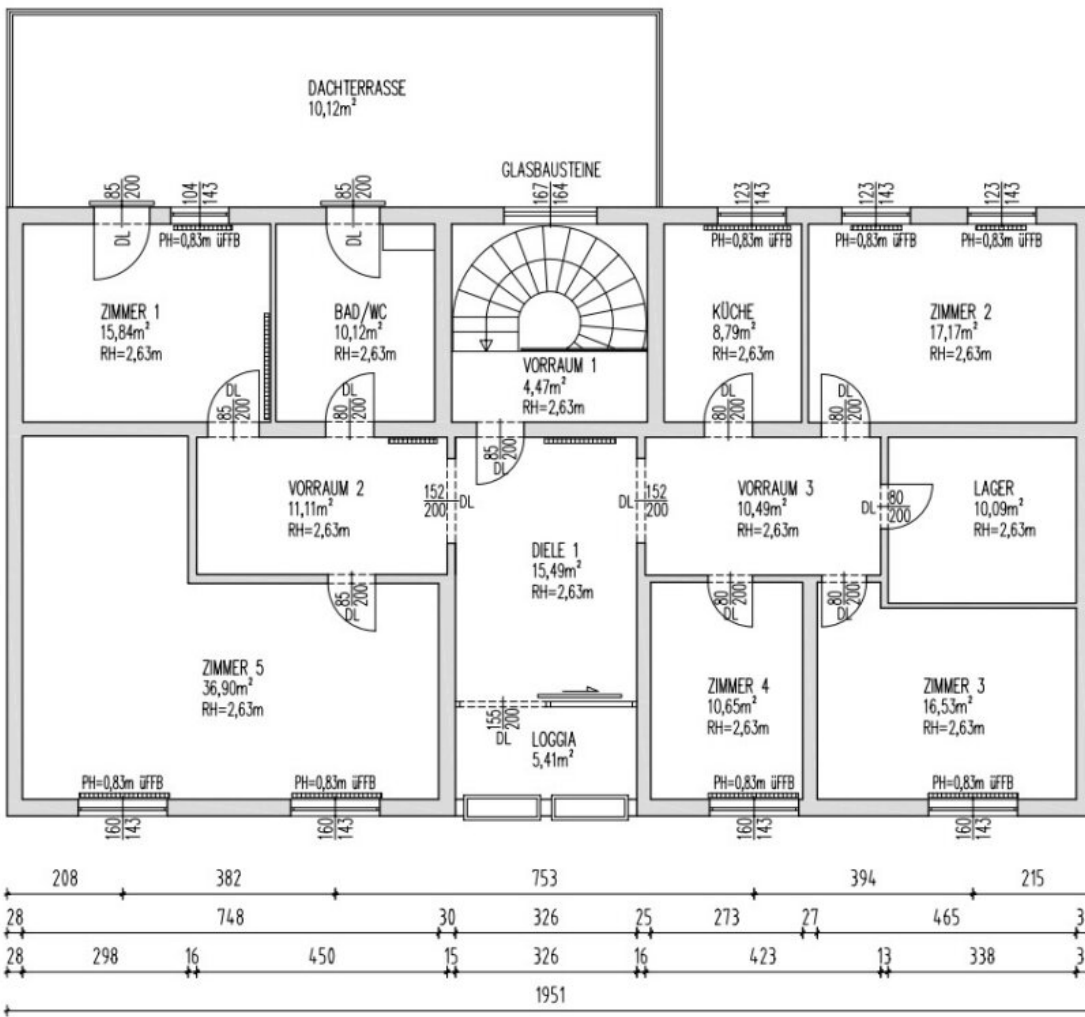
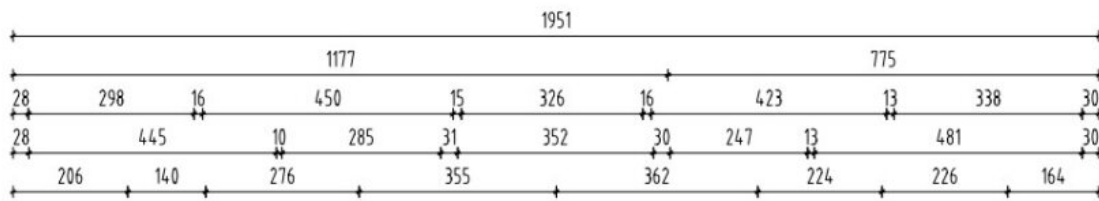


AKTI VIT



AKTI





## Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie befindet sich in Ludersdorf-Wilfersdorf bei Gleisdorf und überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zur Stadt Gleisdorf. Mit rund 188 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann sowohl als Wohnung als auch als Büro- oder Praxisfläche genutzt werden. Besonders attraktiv sind die großzügige Dachterrasse, die Loggia sowie die vier Carport-Stellplätze.

### DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK:

- Nutzung für **Wohnen und Gewerbe**
- Ideal als großzügige Wohnung, Büro oder Praxis
- Sehr gute Lage in Ludersdorf-Wilfersdorf mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Nur wenige Minuten von Gleisdorf entfernt
- 4 Carport-Stellplätze

### DIE IMMOBILIE

Die Einheit verfügt über eine Nutzfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem im Jahr 1988 errichteten Gebäude. Laut Grundriss stehen fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad/WC, ein separates WC, mehrere Vorräume sowie eine Lagerfläche mit rund 10,09 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Räumlichkeiten werden überwiegend über zentrale Vorräume und Dielen erschlossen, wodurch eine funktionale und flexible Nutzung als Büro, Praxis oder gegebenenfalls auch für Wohnzwecke möglich ist.

Die großzügige Dachterrasse mit rund 41,90 m<sup>2</sup> ist direkt vom zentralen Vorraumbereich aus erreichbar. Zusätzlich verfügt die Einheit über eine Loggia mit ca. 5,41 m<sup>2</sup>. Ergänzend stehen vier Carport-Stellplätze sowie die Lagerfläche zur Verfügung.

## ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde 1988 errichtet und die letzte Sanierung erfolgte im Jahr 2020. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Bauweise ist massiv ausgeführt, das Dach als Satteldach gestaltet.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Fertigparkettböden, eine Einbauküche sowie eine Gas-Etagenheizung. Darüber hinaus sorgt eine Klimaanlage für zusätzlichen Komfort. Als Nebenflächen stehen ein Lagerraum sowie vier Carport-Stellplätze zur Verfügung. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 136 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D) sowie einen fGEE von 1,67 (Klasse C) aus.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Heike Kohmann

[+43 664 52 68 566](tel:+436645268566)

[h.kohmann@aktivit.org](mailto:h.kohmann@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap