

Deine Tiere und Du - bei Feldbach



Objektnummer: 25935

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8342 Gnas
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	486.200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



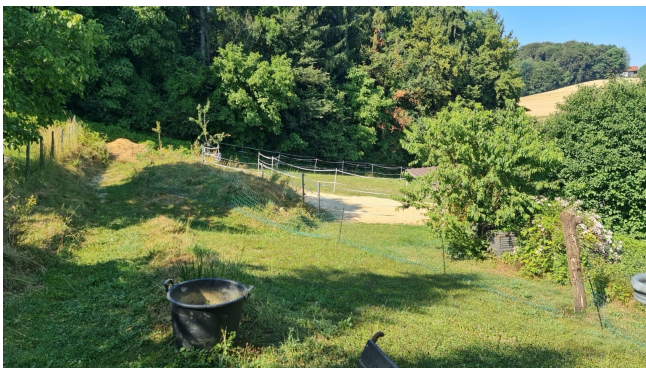
Wolfgang Glaser

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien

T +43 664 12 24 480

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









Objektbeschreibung

Deine Mikro-Landwirtschaft (geeignet für Pferde, Ziegen, Hühner,) im steirischen Vulkanland bei Feldbach: Traumhaftes Wohnhaus mit Paddocktrail & Entwicklungspotenzial

Lebensqualität pur im steirischen Vulkanland (Nähe Route 66)! Diese außergewöhnliche Liegenschaft in absoluter Ruhelage vereint Wohnkomfort, minimalen Arbeitsaufwand ("1-Personen-Betrieb") und maximale Lebensfreude.

Perfekt für Pferdehalter (bis zu 2 Pferden), Selbstversorger und Menschen, die das Besondere suchen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Über 300 m² potenzielle Wohnnutzfläche:** 110 m² bezugsfertiges EG, 110 m² ausbaufähiges DG (mit Balkon & Traumblick) + Keller & Garage.
- **Perfekt für die Pferdehaltung:** Professionell angelegter Paddocktrail (Hanglage für optimale Trittsicherheit/Bemuskelung), Offenstall, zwei Rundballenraufen, beheizbare Tränke. Pachtfläche (~1 ha) inklusive 16m Roundpen in unmittelbarer Nähe möglich!
- **Autarkie & Natur:** Junger Obstbaumbestand, große Walnussbäume, zeitgesteuerter Hühnerstall (~150 m² Auslauf).
- **Durchdachte Infrastruktur:** Flexibles Dual-Heizsystem (Holz/Öl mit einem Handgriff wechselbar), Glasfaser-Internet, Smartmeter, Ortswasser und Kanal am neuesten Stand.
- **Drei Zufahrten & viel Platz:** Großes Carport beim EG, Garage mit elektrischem Tor, weiteres Carport beim Keller sowie ein stabiles Weidezelt für Traktor und Geräte.

Wohlfühlen & Leben:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur oberen Terrasse.
- Wohnküche mit Essbereich und Balkonzugang.
- 3 weitere Zimmer (Schlafzimmer mit Morgensonne, Büro).
- Bad mit Badewanne, separates WC, Speisekammer und geräumiger Flur.

- **Außenbereich:** Halb überdachte Gartenterrasse mit Grill- und Lagerfeuerplatz – direkt am Pferdetrail gelegen. Deine Tiere sind immer ganz nah!

Top-Lage zwischen Natur und Komfort:

Obwohl Sie in absoluter Idylle leben, ist die Infrastruktur erstklassig.

Das Ortszentrum ist nur 2,5 km entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf: Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Supermärkte sowie Frei- und Hallenbad.

- **Kulinarik:** Zahlreiche Direktvermarkter in wenigen Minuten erreichbar.
- **Anbindung:** Bezirkshauptstadt 12 km, Graz (Flughafen) 45 Minuten, Wien 190 km. Nächste Therme nur 7 km entfernt.

Fazit: Ein Ort mit Seele und enormem Potenzial. Hier entstehen Lebensqualität und die perfekte Verbindung aus Naturverbundenheit und modernem Arbeiten.

Haben wir Dein Interesse geweckt?

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Deine schriftliche Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <7.000m
Polizei <7.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap