

**Sanierungs-Juwel in Gleisdorf: 87m² Wohnung mit Loggia
& Grünblick wartet auf Sie!**



Objektnummer: 6409/721

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Arnfelder-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	141,25 €
Heizkosten:	31,00 €
USt.:	17,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH

Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156

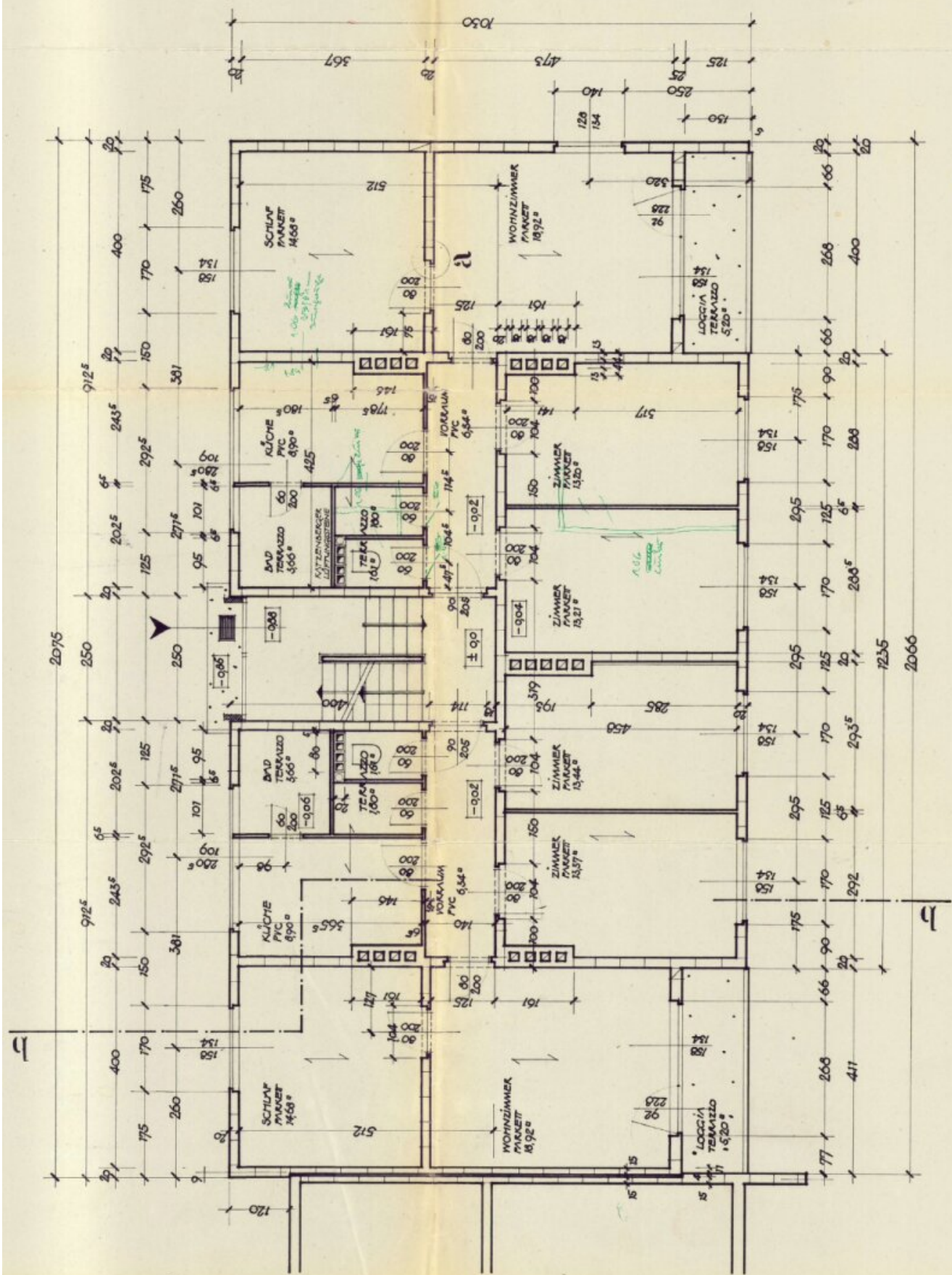
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







Objektbeschreibung

Diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit rund 87,25 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine sonnige Loggia sowie ihr enormes Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Sie eignet sich ideal für Familien, Paare oder Anleger, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Die Wohnfläche und Raumaufteilung entsprechen den historischen Unterlagen.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die solide Bauweise sowie die großzügige Gestaltung der Räume auf. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem **gepflegten, ihrem Alter entsprechenden Zustand**. Sämtliche Räume sind benutzbar und funktionstüchtig, jedoch stammt die Ausstattung größtenteils aus vergangenen Jahrzehnten und entspricht nicht mehr dem heutigen Wohnstandard.

Das Herzstück bildet der helle Wohnbereich mit Zugang zur **Loggia**, von der aus sich ein angenehmer Blick auf die gepflegte Grünanlage der Wohnsiedlung bietet. Die vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Die Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Platz für eine moderne Neugestaltung. Badezimmer und WC sind getrennt und ebenfalls im Originalzustand vorhanden.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die **bereits im Gebäude vorhandene Fernwärmeversorgung**. Die Wohnung verfügt derzeit noch über eine **Öl-Etagenheizung**, die bei einer Sanierung auf den vorhandenen Fernwärmeanschluss umgestellt werden kann. Dadurch eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Heiztechnik zukunftsorientiert zu modernisieren.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Käufer, die eine solide Basis suchen und ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Mit einer umfassenden Modernisierung lässt sich hier ein zeitgemäßes und attraktives Zuhause schaffen.

Highlights

- ca. **87,25 m² Wohnfläche**
- großzügige **4-Zimmer-Wohnung**
- sonnige **Loggia mit Blick ins Grüne**

- gepflegte Wohnanlage
- sehr gute Raumaufteilung
- separates Badezimmer und WC
- Abstellraum vorhanden
- sanierungsbedürftig mit großem Entwicklungspotenzial
- derzeit Öl-Etagenheizung
- **Fernwärmeanschluss bereits im Haus vorhanden und anschließbar**
- ideal für Eigennutzer und Anleger

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit in Gleisdorf: Eine großzügige Wohnung mit hervorragender Raumaufteilung, gepflegtem Gesamtzustand und viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Wer den Charme einer soliden Bestandsimmobilie mit den Möglichkeiten einer zeitgemäßen Sanierung verbinden möchte, findet hier die ideale Grundlage für sein neues Zuhause.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap