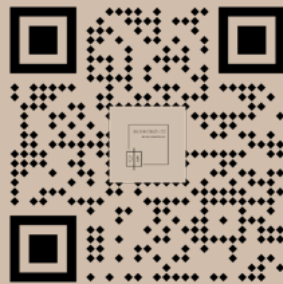


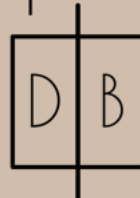
PORTFOLIO



SCAN ME!
Kontaktdaten direkt aufs Handy

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.



D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310x
ATU 80317612

Bankverbindung:
Steiermärkische Sparkasse
Feldbach
AT22 2081 5000 4542 1542
BIC: STSPAT2GXXX



DIETMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0)664/52 22 068
office@db-immobilienog.at



Auf der Suche nach einem Ort zum Ankommen, das man sein Eigen nennt, auf der Suche nach Ruhe, einfach Pause machen, innehalten und genießen. Das Haus ist da, der Traum wurde wahr. Jetzt lässt es sich durchatmen und weiterplanen. Zum Beispiel Kinder. Platz ist da, drinnen wie draußen.

Über die große Einfahrt gelangen wir zu einem Objekt, welches auf einen Blick ein überzeugendes Wohnkonzept, hochwertige Qualität in jeglichem was dazugehört und das Gefühl von einem Zuhause, zusammenfasst.

Aber kommen wir erstmal zu den Eckpunkten: Begonnen wurde mit dem Anwesen im Stil eines Bungalows im Jahre 2018, die Fertigstellung erfolgte dann im Jahr 2023.

Für die ganze Baulichkeit wurde als Heizsystem die Luft-Wärme-Pumpe in Form einer Fußbodenheizung gewählt, die auch, sollte es sich jemand wünschen, die Tauglichkeit für eine Bodenkühlung besitzt.

Um reines und vor allem kalkfreies Wasser für das Duschen, die Speisenzubereitung oder zum Trinken zu erhalten, wurde an eine Enthärtungsanlage gedacht.

Ein jedes einzelne Fenster, dies mit Licht und Luft aufwartet, wird von einer elektrischen Raffstore begleitet. Auch hier wurde nicht an Qualität gezeigt, die Lichtquellen samt seinem Zubehör sind vom Hersteller Internorm bzw. Schlotterer.

Um noch mehr Einfachheit und Modernität in die Immobilie zu führen, wurde eine Smart-Home-Steuerung von dem Unternehmen Evon etabliert.

Für ev. vorhandene Automobile oder Ähnlichem wurde ein eigenes Refugium in Form einer Doppelgarage mit einer Industriebeschichtung geschaffen. Um auch diese vor Kälte zu schützen, ist ihnen auch hier die Fußbodenheizung gewährt. Aber keine Sorge, für kommende Gäste, bietet sich auch noch genug Abstellfläche.

Um im Inneren des Objektes nicht davon gestört zu werden, wurde die gesamte Haustechnik im hinteren Teil der Garage untergebracht. Aufgrund das die Garage im Gesamt-Baukörper integriert ist, lassen sich die Einkäufe und andere Besorgungen ohne weiteres im Trockenen hineinbringen.

Betritt man nun das Haus, entdeckt man die inneren Werte, so kann das Urteil nur noch ins positive verlaufen: Für die Familie nicht zu klein, für ein Paar nicht zu groß, Stauraum reichlich und neben viel Platz vor allem Licht von allen Seiten im Zentrum des Geschehens.

Da sich das Leben in einem Bungalow auf einer Ebene abspielt, bleiben die Wege kurz, deswegen vereinfacht die vorhandene Haus-Staubsauger-Anlage, die Hausarbeit. Es muss nur mehr das Zubehör dafür besorgt werden.

Die Farben Weiß und Grau sind die Zutaten dieser Wohnkomposition, die den gesamten offenen Bereich für Wohnen, Essen und Kochen einbezieht. Spannung entsteht durch den hohen Giebel, der die Natur widerspiegelt und der Kamin, der im Winter das wohltuende Gefühl von Wärme und Geborgenheit, verbunden mit dem beruhigenden Geräusch von brennendem, knisterndem Holz. Einige kräftige Farbakzente setzen fröhliche „i-Tupfer“.

Über diesen Bereich lässt sich auch ohne Mühe die ca. 100 m² große Terrasse besuchen, die sich zum Bewirten seiner Liebsten hervorragend zur Wahl stellt.

Koffer packen und einziehen ist hier die Devise, denn es bleibt das gesamte von Tischlerhand gefertigte Mobiliar, bis auf den ganz persönlichen Dingen und Dekorationsaccessoires, dem Objekt erhalten.

Der Elternbereich punktet mit Luxus. Gesamt auf einer der Hausbreiten, entfaltet sich der Schlafbereich, mit einem modernen separatem En-Suite-Bad, das eine ebene Dusche, die mit Marazzi-Metro-Fliesen bestückt ist, enthält. Sowie ein Wannenbad, in der sich nach einem harten Tag, ein entspannendes Bad einnehmen lässt. Um seiner Garderobe auch ein Zentrum zu geben, ist ein Schrankraum dafür konzipiert.

Ein weiterer Raum findet hier seine Rolle, der als Büro fürs Homeoffice oder für andere diverse Bewegungsfreiheiten, Stellung bezieht.

Wenn man sich den Grundrissplan von oben etwas genauer betrachtet, sieht man das sich der Bungalow im Eingangsbereich in zwei Flügeln gliedert. Der rechte Flügel ist wie bereits von uns beschrieben.

Der linke Teil, der über eine flächenbündige und mit der Wandverkleidung verschmolzenen Tür erreichbar ist, schließt sich da noch ein weiteres Schlafzimmer mit Ankleide und einem separaten Bad, mit ein. Das Konzept des Interieurs lässt sich auch hier wiedererkennen.

Zusätzlich sind hier zwei weitere kleinere Areale zu finden, dessen Nutzbarkeit im eigenen Ermessen liegen.

Dieser gesamte externe Bereich lässt sich unproblematisch den Kindern oder Gästen zuweisen und über ein Schiebeelement ist das schnelle Zusammentreffen auf der Terrasse gesichert.

Man muss nicht den gesamten Baukörper umrunden, um in den Außenbereich zu gelangen. Denn über den bereits kurz erwähnten Eingangsbereich, der nicht nur Einlass in den inneren Rahmen des Hauses gewährt, sondern dieser zieht auch seine Wege nach draußen.

Denn wenn die Sonne mit ihren warmen Sonnenstrahlen nach draußen lockt, genügt nur ein Schritt, um Natur pur zu genießen und das Leben ins Freie zu verlagern.

Erstmal im Freien angekommen, wandern die Augen über die rund ca. 3.300 m² großen Fläche, die das ganze Anwesen samt seinen Facetten quasi auf Händen trägt, eingliedert an einem frische Luft bringenden Waldrand.

Auf dieser gesamten Ebene, welche vollständig als Bauland gewidmet ist, lässt sich die Seele frei entfalten, Morgengymnastik ausüben oder sich ein Mittagsschläfchen unterm Sonnenschirm gewähren. Aufgrund der großen Freiheit der Grünanlage, lässt sich hier ohne weiteres ein Plätzchen für einen Pool oder für einen Spielbereich für die Kinder finden.

Bestand haben bereits eine Hochbeetanlage und eine Brauchwasserzisterne, die ca. 10.000 Liter fasst und für die gesamte Grundfläche zuständig ist.

Eine besondere Attraktion für Tierliebende und den Kindern ist ein liebevoll angelegtes Gehege, wo zurzeit Kleintiere, wie Ziegen und Hasen, beheimatet sind.

Ein weiteres Glied der Immobilie ist auch ein Ferien- bzw. Gästehaus, dessen Größe sich auf ca. 65 m² bezieht, dass noch einige Höhepunkte innehat.

Das komplett, innen wie außen, in Holz bekleidete Haus formiert einen Wohn/Ess und Küchenbereich, ein Schlafzimmer sowie einen externen Sauna-Bad-Bereich. Es erfrischt in einem urig-modernen gemischten Stil, der die Gemüter noch höher schlagen lässt.

Bis jetzt wurde die Zusatzunterkunft an Gäste als Ferienbleibe vermietet. Die Ferienbewohner konnten sich zusätzlich über eine sonnige Terrasse, die sich über die gesamte Decke der Doppelgarage des Haupthauses zieht, verbunden mit einer sich darauf befindlichen Feuerstelle, freuen. Aufgrund der ausgesprochenen ruhigen Lage in der Thermenregion Bad Gleichenberg, welche im Besonderen bei Touristen geschätzt ist, ist das Quartier nachdrücklich beliebt.

Die Kinder sind flügge, den Job hat man im Griff, die frühen Träume wurden gelebt. Dieser Traum hier bleibt fortbestehen. Nur für Sie zwei. Ohne Wenn und Aber, so wie Sie es schon immer wollten. So, dass es sich auch in 20 Jahren noch genießen lässt. Auf einer Etage mit viel Licht, Ruhe, großzügig und offen. Mit transparenten Übergängen zwischen draußen und drinnen. Mit allem Nötigen, aber ohne Ballast. Modern und individuell.

RAUMAUFTeilUNG:

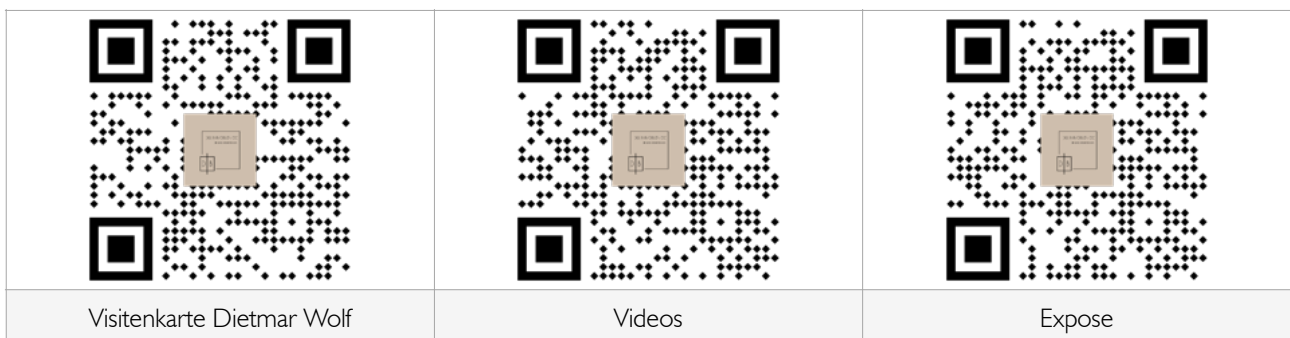
RECHTER FLÜGEL: EINGANGSBEREICH, WC, KÜCHE/WOHNEN/ESSEN, SPEIS, | SCHLAFZIMMER MIT EN-SUITE-BAD UND SCHRANKRAUM, | ZIMMER

LINKER FLÜGEL: EINGANGSBEREICH, GANG, WC, | SCHAFZIMMER MIT BAD, AR, WIRTSCHAFTSRAUM, GARDEROBENRAUM

Aufgrund der besonders guten Lage, lassen sich die unzähligen in Bad Gleichenberg vorhandenen Annehmlichkeiten, erkunden und genießen. Wie die Therme der Ruhe und dem Bad Gleichenberger Pfad des Lebens, sowie den für Ruhe suchende Kurpark, der jedes Jahr unzählige an Besucher und Touristen, in die Vulkanland- und Thermenregion, zieht.

Weitere unzählige Freizeitaktivitäten für Groß und Klein, den individuellen Veranstaltungen, tollen Kulinarikangeboten, machen Bad Gleichenberg, zu einer der beliebtesten Regionen in der Südoststeiermark. Auch für die Besorgungen des täglichen Bedarfs, eine Apotheke, diverse ansässige Ärzte, ein Kindergarten und ein diverses Angebot an verschiedenen Schulen und Universitäten, sowie Zugang zum öffentlichen Verkehrsnetz, ist geboten.

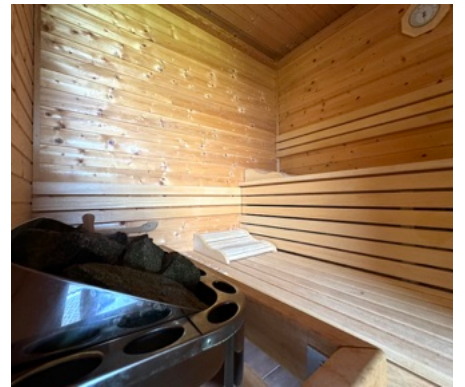
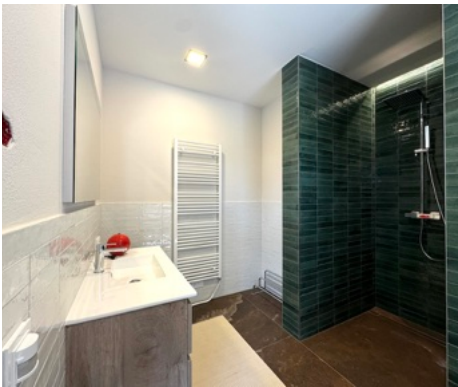
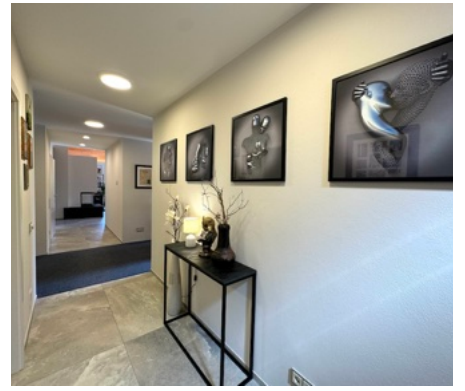
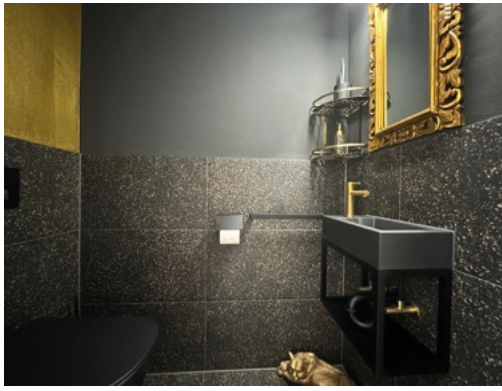
SCAN ME !



DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	I H 1005/24
WOHNFLÄCHE	CA. 180 M2
GRUNDFLÄCHE	CA. 3.385 M2 (GESAMTE FLÄCHE IST BAULAND)
BAUJAHR	BEGINN 2018, FERTIGSTELLUNG 2023
STOCKWERKE	EG + OG
KELLER	-
HEIZUNG	LUFT-WÄRME-PUMPE (AUCH TAUGLICHKEIT ZUM KÜHLEN)
AUFSCHLIEBUNG	STROM, KANAL, WASSER
KFZ	DOPPELGARAGE
BALKON/TERRASSE	JA, CA. 100 M2
ZIMMERANZAHL	10
MÖBLIERUNG	VOLL MÖBLIERT
BAD/WC	JA
BEZUG	NACH VEREINBARUNG
ENERGIEAUSWEIS	HWB 50 kWh/m2 a, fGEE 0,93
SONSTIGES	BESONNENE LAGE IN DER THERMENREGION BAD GLEICHENBERG
PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSGEBÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT.





KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST,