

PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.



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



DIETMAR
WOLF

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



KAUFPREIS: € 289.800,-

EIN ZU HAUSE, DAS RAUM FÜR DAS LEBEN LÄSST – EINFAMILIENHAUS IN MISSELSDORF BEI MURECK

Manche Häuser beeindrucken nicht durch laute Inszenierung, sondern durch das gute Gefühl, das sie beim Ankommen vermitteln. Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Misselsdorf ist ein solcher Ort: ein Zuhause mit viel Platz, einem liebevoll gestalteten Garten und zahlreichen Möglichkeiten für Menschen, die hier ihren eigenen Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

Das im Jahr 1972 errichtete Haus bietet rund 183 Quadratmeter Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 1.254 Quadratmetern. Seine angenehme Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und schafft sowohl Raum für das gemeinsame Familienleben als auch persönliche Rückzugsorte.

Vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie, Gäste oder ein ruhiges Arbeitszimmer. Zwei dieser Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon – ein besonders schöner Platz, um morgens die frische Luft zu genießen oder den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Zwei Badezimmer und zwei Toiletten sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die gemütliche Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Zusammensitzen ein, während der Wohnbereich Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden bietet. Das Haus wird vollständig möbliert übergeben und kann dadurch ohne lange Vorbereitung zu einem neuen Zuhause werden.

Ein besonderer Lieblingsplatz ist die überdachte Terrasse. Geschützt und von Grün umgeben, bietet sie einen wunderbaren Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, ruhige Nachmittage und lange Sommerabende. Der gepflegte Garten lässt viel Raum zum Erholen, Spielen und Genießen. Die charmante Gartenhütte fügt sich harmonisch in das Grundstück ein und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als gemütlicher Rückzugsort, kreativer Platz oder besonderes kleines Gartenrefugium.

Für wohltuende Entspannung in den eigenen vier Wänden steht außerdem eine Sauna zur Verfügung. Gerade nach einem langen Tag entsteht hier ein privater Rückzugsbereich, in dem man zur Ruhe kommen und neue Kraft schöpfen kann.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle zusätzliche Flächen. Eine Garage gehört ebenfalls zur Liegenschaft. Beheizt wird das Gebäude mittels einer Ölzentralheizung. Strom- und Kanalanschluss sind vorhanden, ebenso ein eigener Brunnen.

Dieses Haus verbindet großzügiges Wohnen mit einem wunderbar grünen Umfeld und vielen liebevollen Details. Es ist kein Zuhause von der Stange, sondern ein Ort mit Persönlichkeit, der darauf wartet, von seinen neuen Bewohnerinnen und Bewohnern mit Leben, Erinnerungen und neuen Geschichten gefüllt zu werden. Die Liegenschaft ist ab sofort verfügbar.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1021/26
WOHNFLÄCHE	ca. 183 m2
GRUNDFLÄCHE	ca. 1.254 m2
BAUJAHR	1972
STOCKWERKE	KG + EG + OG
NEBENGEBÄUDE	Gartenhütte
HEIZUNG	Öl Zentral
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser
KFZ	Garage
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	6
MÖBLIERUNG	Teilweise möbliert
BAD/WC	Ja, jeweils 2x
BEZUG	ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	in Arbeit
SONSTIGES	Sauna

RAUMAUFTEILUNG:
KG: Vorraum, Heizraum, Tankraum, Erdkeller, 1x Raum, Garage
EG: Windfang, Vorraum, Bad, WC, AR, Küche/Essen, Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer
OG: Vorraum, Bad, WC, 3x Schlafzimmer (2x mit Balkonzugang)

INFRASTRUKTUR:
Misselsdorf gehört zum Ortsteil Gosdorf der Stadtgemeinde Mureck und verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohngefühl mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Im nahe gelegenen Mureck befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, medizinische Versorgung, Gastronomie und weitere Dienstleistungen.

Für die öffentliche Anbindung stehen Bushaltestellen in Misselsdorf sowie Bahnverbindungen in Gosdorf und Mureck zur Verfügung. Vom Bahnhof Mureck bestehen regionale Verbindungen in Richtung Spielfeld-Straß und Bad Radkersburg sowie weitere Anschlussmöglichkeiten in Richtung Graz.

Auch die Freizeit beginnt hier beinahe vor der Haustür. Der Murradweg führt durch Misselsdorf und verbindet die umliegende Landschaft mit beliebten Ausflugszielen wie dem Röksee, dem Klimaschutzgarten, dem Murturm Gosdorf und den weitläufigen Murauen. Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden in der Natur lassen sich dadurch unkompliziert in den Alltag integrieren.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die gerne im Grünen wohnen und dennoch auf eine gut erreichbare Infrastruktur nicht verzichten möchten. Hier darf das Leben etwas ruhiger sein, ohne dass man sich vom täglichen Geschehen weit entfernt fühlt.

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.





BEI UNS STEHEN DIE
MENSCHEN
VOR DEN OBJEKTEN