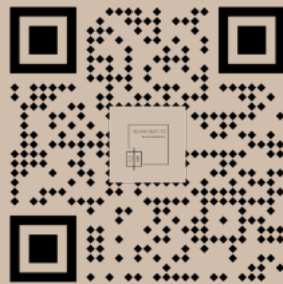


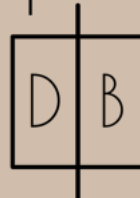
# PORTFOLIO



SCAN ME!  
Kontaktaten 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



KAUFPREIS: AUF ANFRAGE

CHARAKTERISTISCHES EINFAMILIENHAUS  
IM MEDITERRANEM RAHMEN  
DIREKT IN BAD GLEICHENBERG

Ein behagliches Zuhause in der Architektur des Mittelmeeres, eingebettet in der schönen Thermen- und Ruheregion von Bad Gleichenberg.

Errichtet zwischen 1954 und 1956, mit weiteren Zu- und Ausbauten, in den darauffolgenden Jahren ausgeweitet, entstand dieses Objekt, so wie es zum heutigen Tage anzusehen ist.

Dadurch ergab sich auch der typisch für den Toskana-Stil charakteristische quadratische Grundriss, von dem nun eine Großzügigkeit an Räumlichkeiten hervorgeht.

Schon beim betreten des Hauses, verspürt man bereits die Flexibilität des Raumangebotes. Allein das Erdgeschoss weist bereits eine Fläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf, welche sich in Vorraum, WC, Bad, 2x Abstellraum, Küche/Wohnen/Essen, Speis und in 1 Schlafzimmer, aufteilt.

Auch eine großzügige Dachterrasse und ein Balkon ist von hier aus begehbar.

Weiter führt es uns ins obere Geschoss, wo sich wieder ein breitflächiger Platz an Räumlichkeiten, anbietet. Nämlich: eine Galerie, ein Bad mit WC und 4 Zimmer.

Das Kellergeschoss, welches einst als Arztpraxis und Wohnraum etabliert hatte, verspricht ein vielseitiges Areal, wodurch das Angebot an Adaptivität, noch weiter wächst.

Das gesamte Objekt wird mittels einer Öl Heizung warm gehalten, es besitzt eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und zu ihm gehört noch eine Garage.

An einem lauen Sommerabend, bei klarem Himmel sitzend auf der Dachterrasse, ein Gläschen Wein, dazu leckeres Essen, beruhigende Musik im Hintergrund... den Blick in die Ferne gerichtet und dabei den atemberaubenden Panoramablick genießen. So lässt es sich dem Alltagsstress entfliehen und das südländische Ambiente einfach Zuhause genießen.

Oder Sie verbringen die ruhigen Momente im großen Garten, umgeben von Schattenspendenden Bäumen und Sträuchern. Hier gedeiht sogar einer der letzten weit und breit vorhandene Mamutbaum, der das Objekt noch zusätzlich zu etwas besonderem macht.

Zukauf möglich: zwei direkt angrenzende und sonnenanbetenden Baugrundstücke (ca. 1.146 m<sup>2</sup> und ca. 1.017 m<sup>2</sup>), die zu noch mehr Eventualität, hierzu beitragen. Beide sind im Flächenwidmungsplan als WA 0,2-0,4 ausgewiesen. Alle Aufschließungsleitungen dafür, liegen auf der Grundstücksgrenze.

Aufgrund der besonders guten nahen Zentrums Lage, welches fußläufig erreichbar ist, 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.

Wenn sich ein Gebäude in die Umgebung einfügt, es uns eine Geschichte erzählt, welchen Eindruck es bei uns hinterlässt, all das ist maßgeblich für die Wahrnehmung und letztendlich auch das Gefühl beim Wohnen.

## DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	I H 1002/24
WOHNFLÄCHE	CA. 400 M2
GRUNDFLÄCHE	CA. 2.420 M2
BAUJAHR	1954-1956, IN DEN LAUFENDEN JAHREN ZU- UND AUSGEBAUT
STOCKWERKE	KG + EG + OG
KELLER	VOLL UNTERKELLERT
HEIZUNG	ÖL
AUFSCHLIEBUNG	STROM, KANAL, WASSER
KFZ	GARAGE
BALKON/TERRASSE	JA
ZIMMERANZAHL	10
MÖBLIERUNG	TEILWEISE MÖBLIERT
BAD/WC	JA
BEZUG	NACH VEREINBARUNG
ENERGIEAUSWEIS	HWB 183 kWh/m2 a, fGEE 2,10
SONSTIGES	BESONNENE LAGE IN DER THERMENREGION

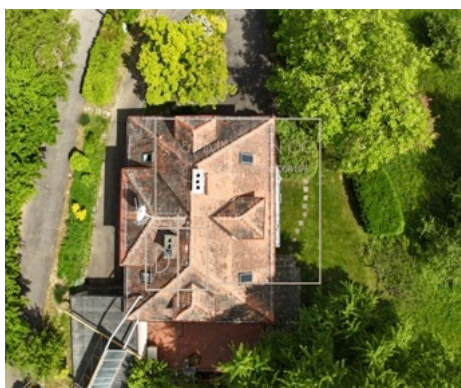
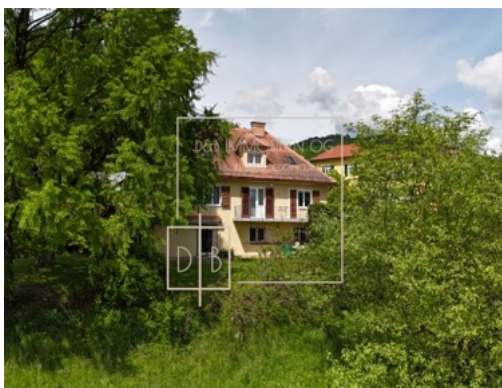
### RAUMAUFTEILUNG:

KG: VORRAUM, WC, BAD, 2X ABSTELLRAUM, HEIZRAUM, 4 ZIMMER

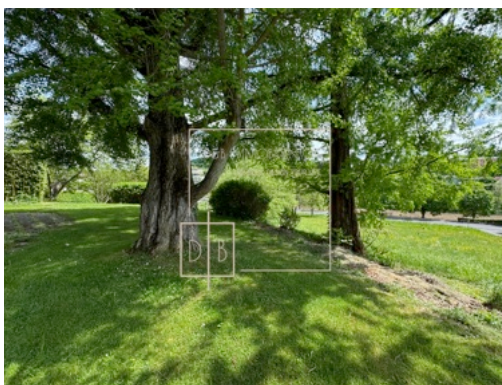
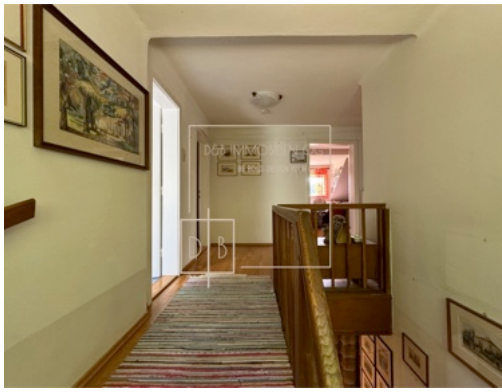
EG: VORRAUM, BAD, WC, ABSTELLRAUM, KÜCHE/WOHNEN/ESSEN MIT SPEIS, 1 SCHLAFZIMMER, BALKON, DACHTERRASSE

OG: GALERIE, BAD/WC, 4 ZIMMER

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,



