D&B IMMOBILIEN OG

EXPOSÉ / EIGENTUMSWOHNUNG

Neues Wohngefühl. Ein Zuhause zu Ankommen in Bad Gleichenberg/ Umgebung

8344 Bad Gleichenberg

ca. 78 m2 m² · Garage

Loggia · Kellerabteil

KAUFPREIS

EUR € 189.000,–

Symbolfoto · keine Objektaufnahme



Das Objekt im Überblick

Kurzangaben

Objektnummer	2 ETW 1011/26
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	ca. 78 m²
Grundfläche	-
Zimmeranzahl	3
Balkon/Terrasse	Loggia
Stellplätze	Garage + Stellplatz
Baujahr	ca. 80iger Jahre
Geschosse	1. OG
Lift	Nein
Bezug	ab sofort

Ausstattung

Bauweise	-
Zustand	kernsaniert 2024
Bad/WC	ja
Möblierung	teilweise
Heizung	feste Brennstoffe mittels Kamin + Klima (kühlen/heizen)
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal
Weiteres	zentrale Lage, Themen- und Vulkanlandgebiet, saniert

Energiekennzahlen

HWB	in Arbeit
fGEE	in Arbeit

Die Immobilie

In Bairisch Kölldorf, einem Ortsteil der Marktgemeinde Bad Gleichenberg, erwartet Sie diese **2024 kernsanierte Eigentumswohnung** mit einer Wohnfläche von rund **78 m²** im ersten Obergeschoss einer Wohnanlage aus den 1980er-Jahren.

Die Wohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem einladenden Wohnambiente. Helle Wandflächen, Böden in Holzoptik und eine harmonische Farbgestaltung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **28 m² große Wohn- und Essbereich**. Ein charaktervoller **Kamin** sorgt hier für besondere Gemütlichkeit und verleiht dem Raum eine persönliche Note. Die angrenzende, bereits ausgestattete Küche verfügt über ein eigenes Fenster.

Zwei weitere, separat begehbare Zimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das **modern gestaltete Badezimmer mit Badewanne**, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiger Vorraum ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die rund **8 m² große, überdachte Loggia**, die zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Beheizung erfolgt mittels **fester Brennstoffe über den Kamin**. Eine vorhandene **Klimaanlage** ergänzt die Ausstattung.

Ein eigenes **Kellerabteil**, eine **Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz** bieten wertvollen Stauraum und Komfort im Alltag.

Dank der **sofortigen Verfügbarkeit** steht einem zeitnahen Einzug nichts im Wege. Eine Wohnung für Menschen, die ein bereits saniertes Zuhause mit gemütlichem Charakter und vielseitigen Möglichkeiten suchen.

Lage und Infrastruktur

Die Eigentumswohnung befindet sich in **Bairisch Kölldorf**, einem Ortsteil der Marktgemeinde Bad Gleichenberg, eingebettet in die reizvolle Landschaft des **steirischen Thermen- und Vulkanlandes**.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Grünflächen und dem besonderen Charme der Südoststeiermark. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit der Nähe zum traditionsreichen Kurort Bad Gleichenberg.

Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote sind im nahegelegenen Ortszentrum erreichbar.

Der historische **Kurpark Bad Gleichenberg**, die Therme sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Regionale Kulinarik, Buschenschänken und die abwechslungsreiche Landschaft machen das Thermen- und Vulkanland zu einer besonders lebenswerten Region.

Ein Standort für Menschen, die **Ruhe, Naturverbundenheit und eine angenehme Alltagsinfrastruktur** miteinander verbinden möchten.

Nahversorgung	ca. 3 km
Kinderbetreuung	ca. unmittelbar
Bildung	ca. 3 km
Gesundheit	ca. 3-14 km
Mobilität	ca. unmittelbar
Freizeit	ca. 3 km



Die angeführten Entfernungen sind ungefähre Richtwerte und können je nach gewählter Wegstrecke abweichen.

Einblicke in die Immobilie





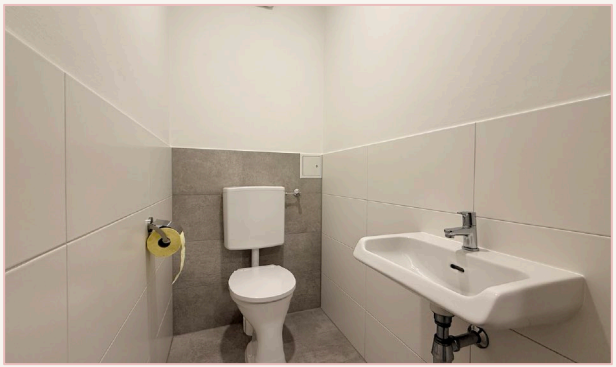


Einblicke in die Immobilie



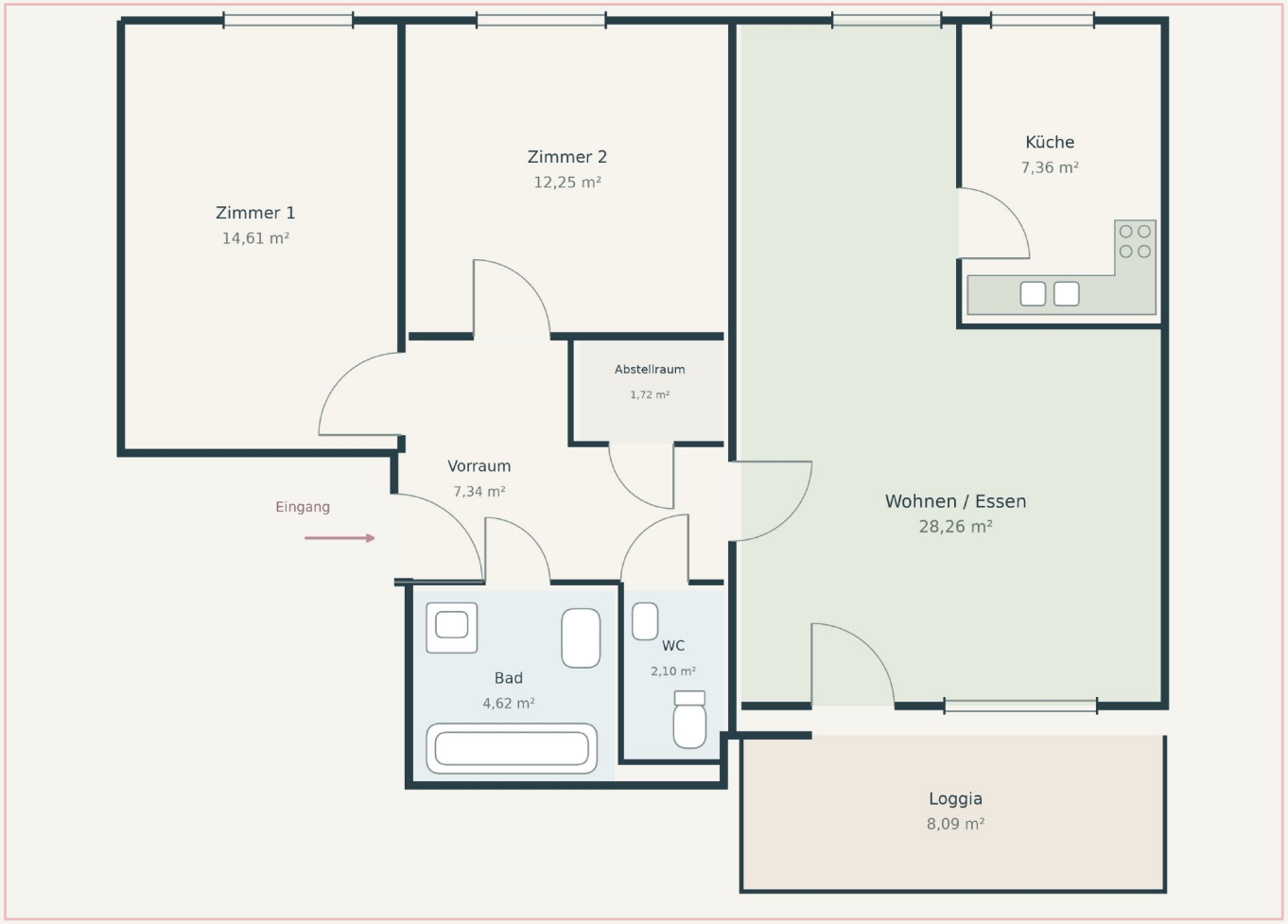








Grundriss



Raumaufteilung: Vorraum, AR, Bad, WC, Küche, Essen/Wohnen, 2 Schlafzimmer

Schematische Nachzeichnung nach bereitgestelltem Bestandsplan. Nicht maßstabsgetreu.

Kosten und Ansprechpartner

Monatliche Betriebskosten

ca. EUR 226,37 inkl. BK und öffentliche Abgaben

Nicht enthalten

Strom, Heizung, Telefon

Grunderwerbsteuer

3,5 % vom Verkaufspreis

Eintragungsgebühr

1,1 % vom Verkaufspreis

Käuferprovision

3% + USt. vom Verkaufspreis

Grundbücherliche Durchführung

Lt. Tarif

Div. Barauslagen

Lt. Tarif



Dietmar Wolf

Ihr persönlicher Ansprechpartner

D&B Immobilien OG

+43 664 52 22 068

office@db-immobilienog.at

www.db-immobilienog.at

Ein Zuhause ist mehr als ein Ort.

Menschen vor Objekten.



D&B IMMOBILIEN OG

Menschen vor Objekten.

Wir begleiten Sie persönlich.

D & B Immobilien OG

Dietmar und Bianca Wolf
Gossendorf 167 · 8330 Feldbach

office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at
+43 664 52 22 068 · +43 664 14 41 906

FN 620310x · Sitz Feldbach
Firmenbuchgericht: Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
GISA 36812776 · Gewerbebehörde: Bezirkshauptmannschaft Südoststeiermark

Zu unserer Website

Symbolfoto ·
keine Objektaufnahme