

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: € 249.800,-

WO DIE SONNE ZUHAUSE IST –
EINFAMILIENREIHENHAUS MIT VIEL RAUM IN
KRONNERSDORF BEI STRADEN

Manche Häuser überzeugen mit Zahlen – andere mit einem Gefühl. Dieses Reihenhaus in Kronnersdorf bei Straden vereint beides: rund 100 m² Wohnfläche, eine gute Substanz und einen besonderen Platz, an dem sich das Leben drinnen wie draußen wunderbar entfalten darf.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Zahlreiche Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein freundliches, freies Wohngefühl. Der Kachelofen bildet dabei einen besonders behaglichen Mittelpunkt und sorgt an kühleren Tagen für jene angenehme Wärme, die ein Haus erst richtig gemütlich macht.

Die separate, gut ausgestattete Küche bietet viel Stauraum und ausreichend Arbeitsfläche. Sie grenzt direkt an den Wohnbereich und verbindet damit kurze Wege im Alltag mit einer angenehm eigenständigen Raumgestaltung.

Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Damit eignet sich das Haus wunderbar für eine Familie, für Paare mit großzügigem Platzbedarf oder für Menschen, die sich ein eigenes Büro, Gästezimmer oder einen persönlichen Rückzugsort wünschen. Die Räume im Obergeschoss wirken hell und freundlich und erhalten durch die Dachschrägen einen besonders wohnlichen Charakter.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC erleichtern das tägliche Miteinander und bieten zusätzlichen Komfort. Das Haus wird teilweise möbliert angeboten und kann dadurch ohne großen Aufwand mit neuem Leben erfüllt werden.

Ein ganz besonderer Lieblingsplatz ist die rund 40 m² große, überdachte Terrasse. Hier lässt sich die Sonne genießen, während der freie Blick über die sanfte Landschaft sofort für Ruhe sorgt. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, bei einem gemeinsamen Essen oder an einem lauen Sommerabend – dieser Platz lädt dazu ein, den Alltag für eine Weile hinter sich zu lassen. Ein französischer Balkon setzt einen weiteren charmanten Akzent.

Der großzügige, sonnige Garten ist ein wunderbarer Platz für alle, die das Leben gerne nach draußen verlegen. Die weitläufige Rasenfläche bietet Raum zum Spielen, Garteln und Entspannen, während der gemauerte Grillplatz zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt.

Eine charmante Gartenhütte sowie zusätzlicher Stauraum schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Hobbybereich über die praktische Aufbewahrung bis hin zum persönlichen Rückzugsort. Der geschützte Garten schenkt viel Freiheit und bleibt dennoch angenehm überschaubar und pflegeleicht.

Rund 50 m² Kellerfläche bieten wertvollen zusätzlichen Platz für Vorräte, Hobby, Haustechnik und alles, was im Alltag gut aufgehoben sein soll.

Auch für Fahrzeuge ist außergewöhnlich großzügig vorgesorgt: Eine Garage, drei überdachte Carportplätze und zwei weitere Stellplätze stehen zur Verfügung. Damit finden nicht nur die eigenen Fahrzeuge, sondern auch jene von Familie und Gästen bequem ihren Platz.

Das im Jahr 1993 errichtete Reihenhaus präsentiert sich in guter Substanz und verbindet ein angenehmes Raumangebot mit viel Sonne, einem großzügigen Außenbereich und einer wunderschönen Aussicht.

Ein Zuhause für Menschen, die Geborgenheit suchen, Freiraum lieben und jeden Tag ein kleines Stück Natur genießen möchten.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1022/26
WOHNFLÄCHE	ca. 100 m2
GRUNDFLÄCHE	eigener Garten
BAUJAHR	1993
STOCKWERKE	KG + EG + OG
NEBENGEBÄUDE	Gartenhütte
HEIZUNG	Pellets (2025)
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser
KFZ	1x Garage, 3x Carport, 2x Stellplatz
BALKON/TERRASSE	Französischer Balkon, Terrasse
ZIMMERANZAHL	4
MÖBLIERUNG	Teilweise möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	HWB 111 kWh/m2 a, fGEE 1,56
SONSTIGES	Schöner Garten mit Gartenhütte und Grillplatz, Ganztagssonne, viele Parkflächen

RAUMAUFTEILUNG:
KG: Vorraum, Bad/WC, Heizraum, Lagerraum, 2 Räume
EG: Vorraum mit Garderobe, WC, Wohnen/Essen, Küche
OG: Vorraum, Bad/WC, 3x Zimmer

INFRASTRUKTUR:
Kronnersdorf gehört zur Marktgemeinde Straden und liegt eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des Steirischen Vulkanlandes. Die Umgebung ist von viel Grün, Feldern, Wäldern und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre geprägt – ideal für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Einrichtungen des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Im nahe gelegenen Straden befinden sich Kinderbetreuung, Volksschule und Mittelschule sowie ärztliche Versorgung mit Hausapotheke, Gemeindeamt und Postpartner. Weitere Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitangebote stehen in den umliegenden Orten sowie in Bad Gleichenberg, Feldbach und Bad Radkersburg zur Verfügung.

Über die B66 sind Feldbach und Bad Radkersburg gut erreichbar. Ergänzend verbinden regionale Buslinien Straden unter anderem mit Feldbach, Bad Gleichenberg und Bad Radkersburg.

Die beliebte Thermen- und Genussregion rund um Straden bietet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren, Entspannen und Genießen. Buschenschänken, regionale Kulinarik, Weinberge und die sanfte Landschaft des Vulkanlandes machen die Umgebung zu einem besonderen Lebensraum.

Eine Lage für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen – und dennoch gut mit den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens verbunden bleiben möchten.

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