

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: auf Anfrage

ZEITGEMÄß WOHNEN IN SONNIGER LAGE – EINFAMILIENHAUS IN FELDBACH/UMGEBUNG



Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus in sonniger Lage begeistert mit moderner Architektur, einer hochwertigen Ausstattung und einem großzügigen Garten. Das im Jahr 2011 errichtete Zuhause bietet rund 129 m² Wohnfläche auf einem ca. 788 m² großen Grundstück und ist bereit für seine neuen Bewohner.

Bei der Bauweise wurden zwei bewährte Systeme miteinander kombiniert: Das Erdgeschoss ist in massiver Ziegelbauweise ausgeführt, das Obergeschoss wurde in Holzriegelbauweise errichtet. Klare Linien, großzügige Glasflächen und 2,5 Meter hohe, flächenbündige Türen unterstreichen den modernen Charakter des Hauses und sorgen für ein besonders harmonisches Raumgefühl.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Bereich für Kochen, Essen und Wohnen den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Die moderne DAN-Küche fügt sich stilvoll in das offene Wohnkonzept ein und bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen. Große Fensterflächen bringen reichlich Tageslicht in die Räume und öffnen den Blick in den Garten. Der Kachelofen schenkt dem modernen Ambiente eine gemütliche Note und sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme.

Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen geschützten Platz für entspannte Stunden. Der gepflegte, sonnige Garten lässt viel Raum zum Spielen, Garteln und Erholen. Eine eigene Gartenhütte schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Das Erdgeschoss gliedert sich in einen Vorraum, einen Technikraum, ein Badezimmer mit WC, einen Abstellraum sowie den großzügigen Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse.

Über die ansprechend gestaltete Holzterrasse erreicht man das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Vorraum, ein separates WC, ein großzügiges Badezimmer und zwei Zimmer. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen praktischen Schrankraum. Das helle Badezimmer überzeugt mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche und Doppelwaschbecken.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, ergänzt durch eine Solaranlage. Außenjalousien bieten angenehmen Sonnen- und Sichtschutz. Eine direkt an das Haus angeschlossene Doppelgarage sorgt für geschützte Stellplätze und zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wird voll möbliert übergeben und ist ab sofort beziehbar. Einziehen, ankommen und das moderne Wohngefühl vom ersten Tag an genießen.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1024/26-I.9
WOHNFLÄCHE	ca. 129 m2
GRUNDFLÄCHE	ca. 788 m2
BAUJAHR	2011
STOCKWERKE	EG + OG
NEBENGEBÄUDE	-
HEIZUNG	Gas, Kachelofen, Solar
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser
KFZ	Doppelgarage
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	3
MÖBLIERUNG	Voll möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	Ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	HWB 27,1 kWha/m2 a
SONSTIGES	Sonnige Wohnlage, überdachte Terrasse

RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, Technik, Bad/WC, AR, Küche/Essen/Wohnen, Zugang Terrasse

OG: Vorraum, Bad, WC, 2 Zimmer (eines davon mit Schrankraum)

INFRASTRUKTUR:

Die Stadtgemeinde Feldbach verbindet ein ruhiges, ländlich geprägtes Wohnumfeld mit der Nähe zu einem gut ausgestatteten regionalen Zentrum. Die grüne Umgebung und die angenehme Wohnsiedlung schaffen ideale Voraussetzungen für Menschen, die gerne naturnah leben und dennoch kurze Wege im Alltag schätzen.

In Feldbach steht ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen zur Verfügung. Auch Ärzte, Apotheken, das LKH Oststeiermark sowie zahlreiche weitere Gesundheits- und Sozialeinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet.

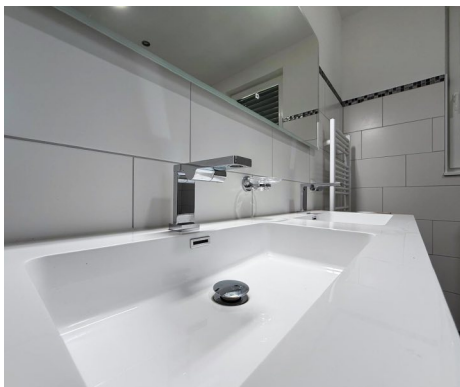
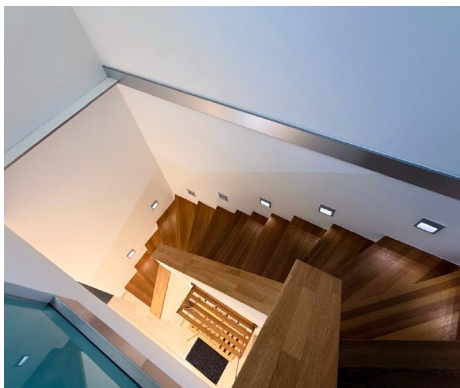
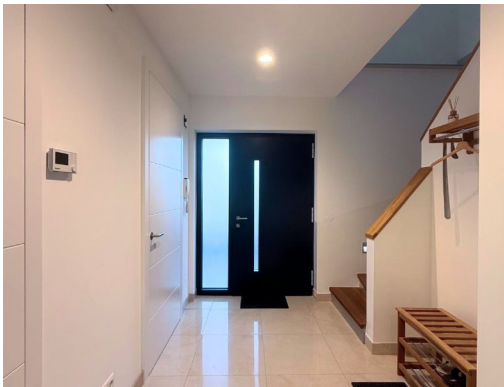
Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot. Neben Kinderkrippen und Kindergärten – darunter der Kindergarten in Mühldorf – stehen in Feldbach Volksschulen, Mittelschulen, eine Polytechnische Schule sowie weiterführende Schulen zur Verfügung.

Regionale Busverbindungen ermöglichen Fahrten in Richtung Feldbach und in die umliegenden Gemeinden. Vom Bahnhof Feldbach bestehen mit der S-Bahn weitere Verbindungen unter anderem in Richtung Gleisdorf, Graz und Fehring.

Auch die Freizeit kommt in dieser Region nicht zu kurz. Spazier- und Radwege, das Feldbacher Freizeitzentrum sowie die abwechslungsreiche Landschaft des Steirischen Vulkanlandes bieten zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und gemeinsame Unternehmungen.

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