

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.

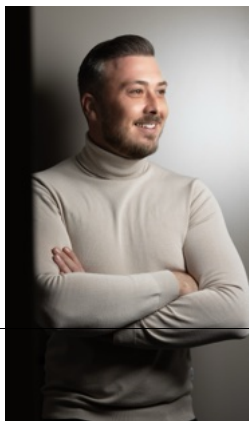
So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.



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: € 183.000,-

WO NATUR UND MÖGLICHKEITEN
ZUSAMMENFINDEN – EINFAMILIENHAUS IN BAD
GLEICHENBERG UMGEBUNG

Ein Zuhause muss nicht perfekt sein, um etwas Besonderes auszulösen. Manchmal sind es gerade die Häuser mit Geschichte, die den schönsten Raum für eine gemeinsame Zukunft bieten. Dieses sanierungsbedürftige Wohnhaus in Klausen bei Bad Gleichenberg wartet auf Menschen, die sein Potenzial erkennen und es nach ihren eigenen Vorstellungen wieder mit Leben füllen möchten.

Das ungefähr in den 1960er-Jahren errichtete Haus verfügt über rund 115 Quadratmeter Wohnfläche. Es gliedert sich in ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier mögliche Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer besitzt einen eigenen Balkon und bietet damit einen persönlichen Platz im Freien.

Das Haus wird teilweise möbliert übergeben und ist ab sofort beziehbar. Aufgrund seines sanierungsbedürftigen Zustandes bietet es seinen neuen Eigentümerinnen und Eigentümern die Möglichkeit, Bestehendes zu bewahren und gleichzeitig ein Zuhause zu schaffen, das wirklich zu den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen passt.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Das Wohnhaus verfügt über Strom und einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Zusätzlich befindet sich ein eigener Brunnen auf der Liegenschaft.

Besonders viel Raum eröffnet das rund 6.643 Quadratmeter große und vollkommen ebene Grundstück. Die Lage am Waldrand verleiht dem Anwesen einen geschützten, naturnahen Charakter. Aufgrund seiner Größe und der ebenen Beschaffenheit bietet das Grundstück sehr gute Voraussetzungen für Menschen, die sich ein Leben mit Tieren wünschen. Hier darf ein Ort entstehen, an dem Mensch und Tier gemeinsam ihren Platz finden.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein separates Nebengebäude, in dem drei Garagen untergebracht sind. Diese bieten geschützte Stellplätze für Fahrzeuge.

Diese Liegenschaft ist für Menschen gedacht, die nicht einfach nach einem fertigen Haus suchen. Sie richtet sich an alle, die Freude am Gestalten haben, die den Wert eines großen Grundstücks erkennen und die sich nach einem bodenständigen Leben inmitten der Natur sehnen. Denn ein Haus wird nicht durch perfekte Räume zu einem Zuhause, sondern durch die Menschen, die darin ihre Geschichte weiterschreiben.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1020/26
WOHNFLÄCHE	ca. 115 m2
GRUNDFLÄCHE	ca. 6.643 m2
BAUJAHR	ca. 1960iger Jahre
STOCKWERKE	KG + EG + OG
NEBENGEBÄUDE	Ja
HEIZUNG	Öl Zentral
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Brunnen
KFZ	3x Garage
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	5
MÖBLIERUNG	Teilweise möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	ab sofort
ENERGIEAUSWEIS	HWB 223,44 kWh/m2 a, fGEE 2,49
SONSTIGES	Besonders geeignet für Tierhaltung, Waldrandlage

RAUMAUFTEILUNG:

KG: Vorraum, Heizraum, Technik, Erdkeller, 1 Raum

EG: Windfang, Vorraum, Bad, WC, AR, Küche/Essen, Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer

OG: Vorraum, 3 Zimmer (eines davon mit Balkon)

INFRASTRUKTUR:

Das Haus befindet sich in Klausen bei Bad Gleichenberg und ist eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Südoststeiermark. Die naturnahe Umgebung vermittelt Ruhe und ländliche Lebensqualität und bietet viel Raum zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen.

Das Zentrum von Bad Gleichenberg ergänzt diese besondere Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, ärztliche Versorgung und Apotheken stehen ebenso zur Verfügung wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Volksschulen und eine Mittelschule.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Der weitläufige Kurpark, die Therme der Ruhe sowie verschiedene Spazier-, Wander- und Ausflugsziele machen Bad Gleichenberg zu einem Ort, an dem sich Alltag und Erholung auf angenehme Weise miteinander verbinden lassen.

Über das regionale Straßen- und öffentliche Verkehrsnetz sind Bad Gleichenberg, Feldbach und die umliegenden Gemeinden gut erreichbar. So verbindet die Lage das ruhige Leben im Grünen mit den Annehmlichkeiten einer lebendigen Gemeinde – ideal für Menschen, die die Natur schätzen, ohne auf eine gute Versorgung verzichten zu wollen.

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.





A modern, minimalist interior space featuring a light-colored sofa on the left, a white dining table with grey chairs on the right, and large windows with grey frames in the background. A multi-tiered white pendant light hangs over the dining area. The floor is a light, reflective material.

BEI UNS STEHEN DIE
MENSCHEN
VOR DEN OBJEKTEN