D&B IMMOBILIEN OG

**EXPOSÉ / EIGENTUMSWOHNUNG**

# Modern wohnen, sonnig leben – Ihr neues Zuhause in Bad Gleichenberg

8344 Bad Gleichenberg

**ca. 68,95 m² · 3 Zimmer**

Balkon · Stellplatz

**KAUFPREIS**

## EUR € 239.800,–

Symbolfoto · keine Objektaufnahme

# Das Objekt im Überblick

## Kurzangaben

| | |
|---|---|
| **Objektnummer** | 2 ETW 1009/26 |
| **Objektart** | Eigentumswohnung |
| **Wohnfläche** | ca. 68,95 m² |
| **Grundfläche** | - |
| **Zimmeranzahl** | 3 |
| **Balkon/Terrasse** | ja |
| **Stellplätze** | Carport + Stellplatz |
| **Baujahr** | 2019 |
| **Geschosse** | 1 Stock |
| **Lift** | Nein |
| **Bezug** | ca. ab Mitte März 2027 |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Bauweise** | - |
| **Zustand** | sehr gut |
| **Bad/WC** | ja |
| **Möblierung** | teilweise |
| **Heizung** | Luftwärmepumpe |
| **Anschlüsse** | Strom, Wasser, Kanal |
| **Weiteres** | guter Grundriss, sehr sonnige und zentrale Lage |

## Energiekennzahlen

| | |
|---|---|
| **HWB** | 39,2 kWh/m2 a |
| **fGEE** | 0,85 |

# Die Immobilie

Ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann. Diese moderne Eigentumswohnung in Bad Gleichenberg verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßer Ausstattung, angenehmer Wohnatmosphäre und einer Lage, die den Alltag besonders unkompliziert macht.

Die im Jahr 2019 errichtete Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss und zugleich obersten Wohngeschoss** des Gebäudes. Auf rund **68,95 m² Wohnfläche** verteilen sich drei Zimmer und gut aufeinander abgestimmte Wohnbereiche. Die angenehme Raumhöhe und die durchdachte Grundrissgestaltung sorgen für ein großzügiges Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Entspannen einlädt. Von hier aus gelangt man direkt auf den **18,55 m² großen Balkon**, der den Wohnraum wunderbar ins Freie erweitert. Ob ein gemütliches Frühstück an der frischen Luft oder entspannte Stunden nach einem langen Tag – hier findet sich Platz für die kleinen Auszeiten des Alltags.

Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Auch die Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Parkett- und Fliesenböden schaffen eine harmonische Verbindung aus Wohnlichkeit und Funktionalität. Die Fenster der Marke Actual sind mit Raffstores und Insektenschutz ausgestattet. Für die Beheizung sorgt eine Luftwärmepumpe.

Ein Carportplatz sowie ein zusätzlicher Parkplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Der beim Carport gelegene Kellerraum schafft weiteren Stauraum.

Die gepflegte Wohnung bietet beste Voraussetzungen, um ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten in einen neuen Lebensabschnitt zu starten. **Ab Mitte März 2027** kann dieses moderne Zuhause bezogen und nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden.

Eine attraktive Wohnung für alle, die modernes Wohnen, sonnige Freiräume und kurze Wege im Alltag schätzen.

# Lage und Infrastruktur

Die Eigentumswohnung befindet sich am Thalhofweg in Bad Gleichenberg, einem der bekanntesten Kur- und Thermenorte im steirischen Thermen- & Vulkanland. Die zentrale Lage verbindet die Vorzüge eines überschaubaren, lebenswerten Ortes mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

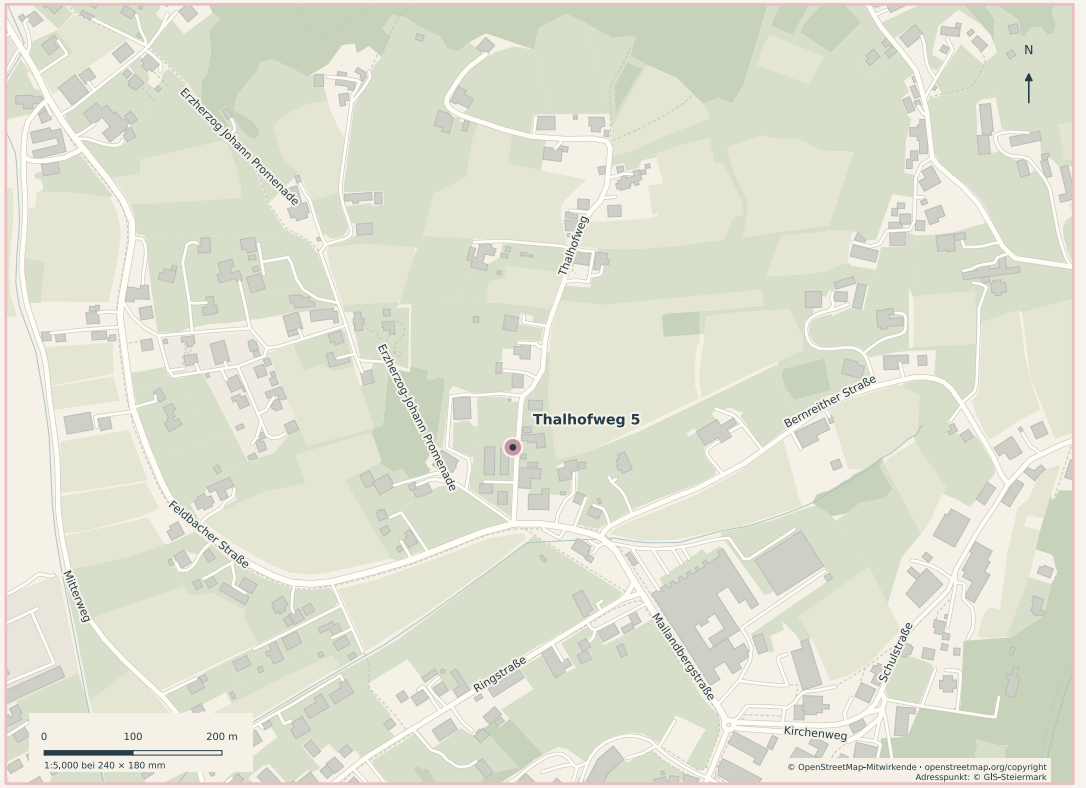
Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen sowie ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich im Ortsgebiet. Besonders angenehm ist, dass sich verschiedene alltägliche Wege zu Fuß erledigen lassen.

Bad Gleichenberg ist weit über die Region hinaus für seine traditionsreiche Kurgeschichte, den historischen Kurpark und die Therme der Ruhe bekannt. Spaziergänge durch die gepflegten Grünanlagen, Rad- und Wanderwege sowie die abwechslungsreiche Landschaft des Thermen- & Vulkanlandes bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Regionale Busverbindungen und die Straßenanbindung in Richtung Feldbach und der umliegenden Gemeinden ergänzen die Infrastruktur.

Hier lässt sich ein angenehmer Alltag mit den besonderen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Thermenregion verbinden.

| | |
|---|---|
| **Nahversorgung** | ca. 0,6-2 km |
| **Kinderbetreuung** | ca. 1,2 km |
| **Bildung** | ca. 0,8-0,9 km |
| **Gesundheit** | ca. 1-2 km |
| **Mobilität** | ca. 0,4-1,1 km |
| **Freizeit** | ca. 1-1,6 km |

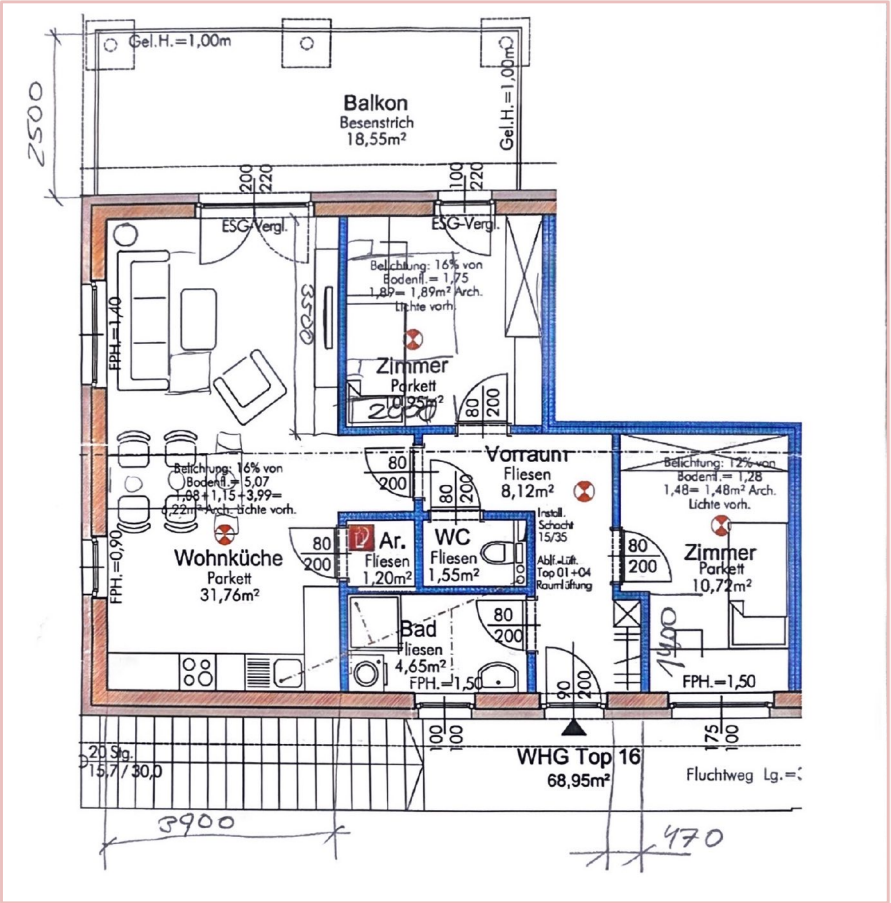



Die angeführten Entfernungen sind ungefähre Richtwerte und können je nach gewählter Wegstrecke abweichen.

# Einblicke in die Immobilie

# Einblicke in die Immobilie

# Grundriss




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

# Kosten und Ansprechpartner

**Monatliche Betriebskosten**

Ca. EUR 220,00 inkl. HZ, Carport/Parkplatz,

**Nicht enthalten**

Strom, 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