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.

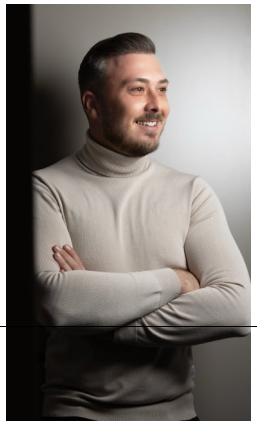
So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

D&B IMMOBILIEN OG

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: € 375.000,-

SONNE IM GARTEN, WÄRME IM HAUS – EINFAMILIENHAUS IN FELDBACH/UMGEBUNG

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Feldbach/Umgebung ist ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und ein behagliches Wohngefühl miteinander verbinden möchten. Das im Jahr 1996 errichtete Haus bietet rund 124 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 904 m².

Bereits der liebevoll angelegte Garten verleiht der Liegenschaft eine ganz besondere Atmosphäre. Alte Bäume, gepflegte Grünflächen und abwechslungsreiche Bepflanzungen schaffen einen Platz, an dem man gerne Zeit verbringt. Die überdachte Terrasse wird dabei schnell zum Lieblingsplatz – ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim gemeinsamen Essen oder bei einem entspannten Abend mit Blick in den Garten.

Im Erdgeschoss empfängt ein Windfang, der in den zentralen Vorraum führt. Auf dieser Ebene befinden sich die Küche, das Esszimmer, das Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Abstellraum sowie ein separates WC.

Das helle Wohnzimmer bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Große Fenster bringen viel Tageslicht in den Raum und öffnen den Blick ins Grüne. Der Holzofen schenkt an kühleren Tagen wohlige Wärme und macht diesen Bereich zu einem Ort, an dem man gerne zur Ruhe kommt. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die Küche ist funktional eingerichtet und mit reichlich Stauraum ausgestattet.

Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal für das Homeoffice, als Gästezimmer oder als persönlicher Rückzugsort. Die klare Raumaufteilung und die freundliche Gestaltung sorgen im gesamten Wohnbereich für ein angenehmes Wohngefühl.

Über das helle Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Vorraum, zwei geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon und damit über einen schönen Platz an der frischen Luft. Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Eckbadewanne ausgestattet und fügt sich harmonisch in die Dachform ein.

Auch im Kellergeschoss steht viel Platz zur Verfügung. Neben einem Vorraum befinden sich hier der Heizraum, der Tankraum sowie drei weitere Kellerräume. Damit sind reichlich Lagerflächen und vielfältige Möglichkeiten für Vorräte, Hobby oder Werkstatt vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Zusätzlich sorgt der Holzofen im Wohnzimmer für eine besonders gemütliche Wärme. Eine Garage ergänzt das praktische Raumangebot.

Das Haus wird vollständig möbliert übergeben. Die vorhandene Einrichtung ist sorgfältig auf die Räume abgestimmt und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Immobilie.

Ein Zuhause, das mit seinem sonnigen Garten, der überdachten Terrasse und den hellen Wohnräumen viele schöne Plätze bereithält. Hier darf der Alltag etwas ruhiger werden und das Leben wieder mehr draußen stattfinden.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1024/26-190
WOHNFLÄCHE	ca. 124 m2
GRUNDFLÄCHE	ca. 904 m2
BAUJAHR	1996
STOCKWERKE	KG + EG + OG
NEBENGEBÄUDE	-
HEIZUNG	Öl-Zentral, Holzkamin im Wohnzimmer
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser
KFZ	1x Garage
BALKON/TERRASSE	Beides
ZIMMERANZAHL	6
MÖBLIERUNG	Voll möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	Nach Vereinbarung
ENERGIEAUSWEIS	In Arbeit
SONSTIGES	Sonnige ruhige Wohnsiedlung, schöner Garten, überdachte Terrasse

RAUMAUFTEILUNG:
KG: Vorraum, Heizraum, Tankraum, 3 Kellerräume
EG: Vorraum, Windfang, WC, AR, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer
OG: Vorraum, 2 Zimmer (eines davon mit Balkon), Bad/WC

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