

## Idyllische Maisonettewohnung – Ihr Rückzugsort mit eigenem Garten



Garten mit Terrasse

**Objektnummer: 7314/483**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gniebing 59C
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8330 Feldbach
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	849,90 €
Kaltmiete (netto)	548,79 €
Kaltmiete	695,24 €
Betriebskosten:	146,45 €
Heizkosten:	70,11 €
USt.:	84,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**





GREAT SALES



GREAT SALES



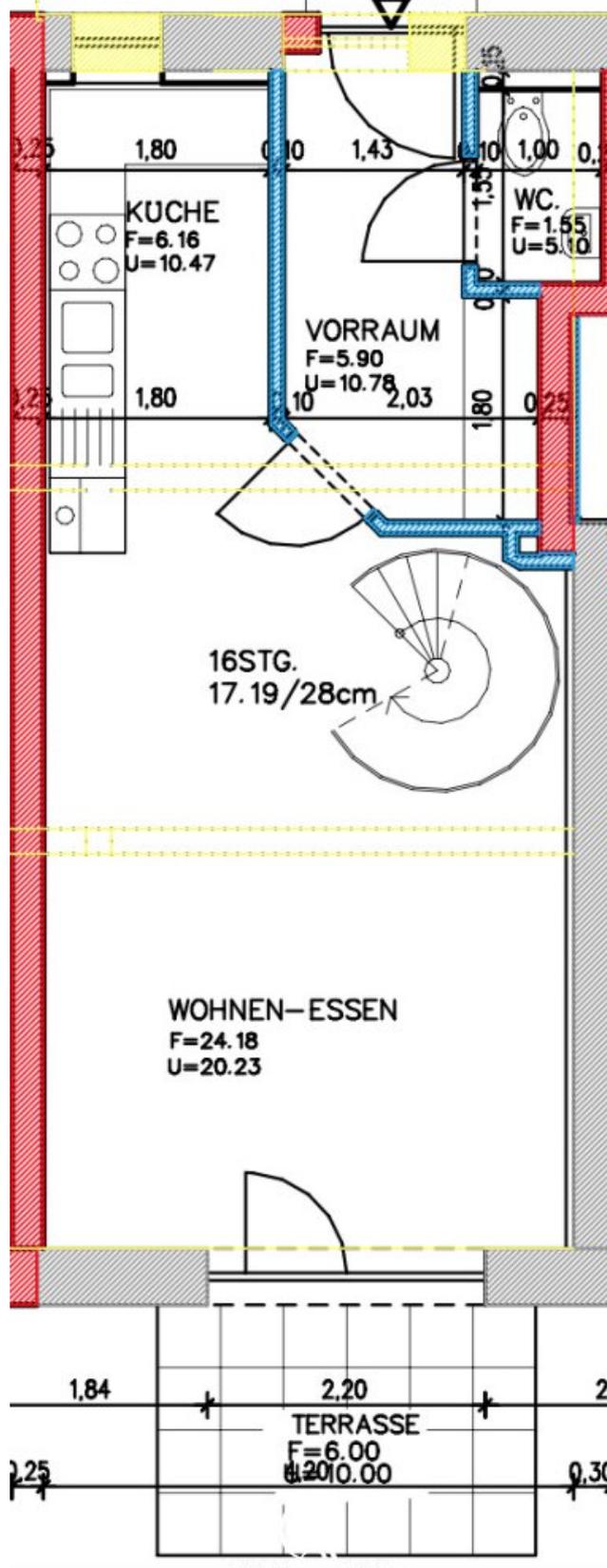
GREAT SALES







W8 77.90m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung mit rund 77,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage von Gniebing. Die gepflegte Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung auf zwei Etagen, einen eigenen Garten sowie moderne Annehmlichkeiten – perfekt für Paare, Familien oder Menschen, die ein Zuhause mit viel Lebensqualität suchen.

### Erdgeschoss

Beim Betreten des großzügigen Eingangsbereichs empfängt Sie ein helles und freundliches Ambiente. Der Eingangsbereich ist mit einem praktischen Gäste-WC ausgestattet. Der anschließende Wohn-/Essbereich schafft durch seine offene Gestaltung eine behagliche und einladende Atmosphäre. Die angrenzende, funktional eingerichtete Küche bietet alles, was Sie brauchen: ein modernes Kochfeld, Ofen, Kühlschrank und ausreichend Stauraum für eine ordentliche und übersichtliche Küche. Ein Geschirrspüler kann bei Bedarf integriert werden, um die Küche ganz nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten.

### Obergeschoss – Rückzugsort und Erholung

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer mit WC. Das zweite Schlafzimmer kann vielseitig genutzt werden, ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. So können Sie Ihr Zuhause flexibel gestalten und an Ihre Bedürfnisse anpassen.

### Ein Garten zum Entspannen

Das Highlight der Wohnung ist der private Garten mit Terrasse, Markise und kleinem Gartenhäuschen. Genießen Sie die Privatsphäre und das Grün rundherum – perfekt zum Entspannen, Grillen oder einfach, um die Ruhe zu genießen und die Abende ausklingen zu lassen.

### Praktische Details und Lage

Zur Wohnung gehören ein KFZ-Parkplatz und ein Kellerabteil, die für zusätzlichen Stauraum und Komfort sorgen. Die Wohnung liegt verkehrsgünstig mit guter Anbindung an Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Nahverkehr (Bus und Bahn). Die kurze Fahrtzeit nach Feldbach und die nahegelegene Autobahnanbindung (A2, Gleisdorf) machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

### Ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor und tollem Preis-Leistungs-Verhältnis wartet auf Sie!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <800m

Apotheke <1.125m

Klinik <9.750m

Krankenhaus <1.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <825m

Kindergarten <850m

Universität <9.900m

Höhere Schule <9.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <1.050m

### **Sonstige**

Bank <950m

Geldautomat <1.075m

Post <1.075m

Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <925m

Flughafen <6.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap