

**Wohnen in ruhiger Sackgasse: Panoramablick und viel Platz für die ganze Familie**



**Objektnummer: 7939/2300161925**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8344 Bad Gleichenberg
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.127,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

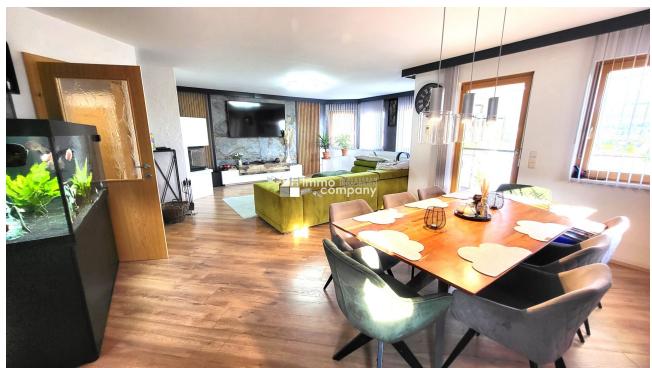
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

  
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Dieses einzigartige, 2021 renovierte Haus thront in ruhiger Lage am Berg und bietet einen atemberaubenden Ausblick über ganz Bad Gleichenberg bis nach Stainz. Das Zentrum ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für alle, die Ruhe genießen und dennoch zentral leben möchten.

## Highlights:

- **Perfekter Zustand** – 2021 umfassend renoviert und hochwertig ausgestattet
- **Vielseitige Nutzung** – ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, dank teilweise separater Eingänge
- **Großzügige Wohnfläche** von rund 175 m<sup>2</sup> auf zwei Wohnetagen plus voll ausgebautem Keller (ca. 94 m<sup>2</sup>)
- **Sechs helle Zimmer**, drei modern ausgestattete Bäder, zwei vollwertige Küchen, zwei Balkone sowie eine großzügige Terrasse
- **Separates Nebengebäude** aktuell als Werkstatt genutzt
- **Idyllischer Garten** mit 1.127 m<sup>2</sup> – viel Platz für Erholung, Spiel und Hobby
- **Panoramablick**, bis Stainz und noch weiter
- **Sackgassenlage** mit Zufahrt über eine Privatstraße – maximale Ruhe und Sicherheit
- **Komfortable Parkmöglichkeiten** dank Garage mehreren Stellplätzen und Möglichkeit für ein Doppel-Carport
- **Moderne Infrastruktur** – Glasfaseranschluss bereits vor der Einfahrt

## Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Gemütliche Wohnküche, ausgestattet mit Geräte der Marke "Bosch", helles Wohnzimmer mit offenem Kamin, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WM-Anschluss und Fenster, separates WC, Abstellraum, ein weiteres Zimmer sowie ein Balkon mit Ausblick.
- **Dachgeschoss:** Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Tageslicht, separates WC und ein weiterer Balkon.
- **Keller:** Sieben vielseitig nutzbare Räume, darunter eine zweite Küche, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Geschäftsraum mit separatem Eingang, Werkstatt, Technikraum und Zugang zur Terrasse.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau – mit der Option, Arbeit und Privatleben perfekt zu verbinden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap