

Wohnen und Arbeiten? Großzügige Wohnung/Büro mit Dachterrasse nahe Gleisdorf.



Objektnummer: 1358

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	188,00 m²
Lagerfläche:	10,09 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heike Kohmann

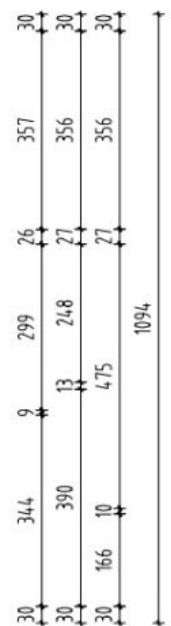
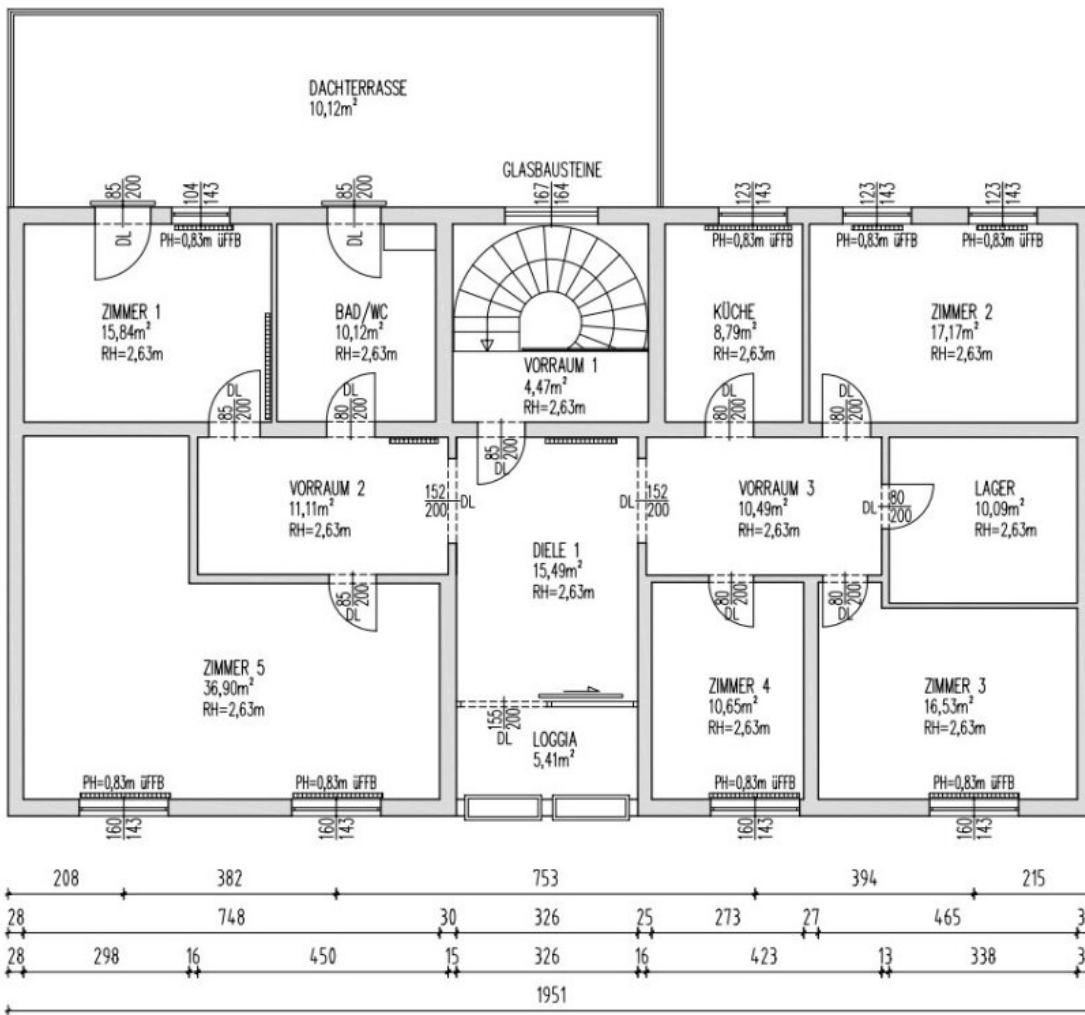
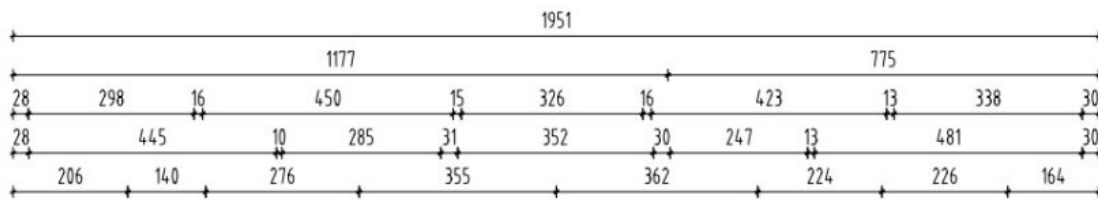
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz











Objektbeschreibung

Diese großzügige Immobilie befindet sich in Ludersdorf-Wilfersdorf bei Gleisdorf und überzeugt durch ihre sehr gute Erreichbarkeit sowie die Nähe zur Stadt Gleisdorf. Mit rund 188 m² Nutzfläche bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann sowohl als Wohnung als auch als Büro- oder Praxisfläche genutzt werden. Besonders attraktiv sind die großzügige Dachterrasse, die Loggia sowie die vier Carport-Stellplätze.

DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK:

- Nutzung für **Wohnen und Gewerbe**
- Ideal als großzügige Wohnung, Büro oder Praxis
- Sehr gute Lage in Ludersdorf-Wilfersdorf mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Nur wenige Minuten von Gleisdorf entfernt
- 4 Carport-Stellplätze

DIE IMMOBILIE

Die Einheit verfügt über eine Nutzfläche von ca. 188 m² und befindet sich in einem im Jahr 1988 errichteten Gebäude. Laut Grundriss stehen fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad/WC, ein separates WC, mehrere Vorräume sowie eine Lagerfläche mit rund 10,09 m² zur Verfügung. Die Räumlichkeiten werden überwiegend über zentrale Vorräume und Dielen erschlossen, wodurch eine funktionale und flexible Nutzung als Büro, Praxis oder gegebenenfalls auch für Wohnzwecke möglich ist.

Die großzügige Dachterrasse mit rund 41,90 m² ist direkt vom zentralen Vorraumbereich aus erreichbar. Zusätzlich verfügt die Einheit über eine Loggia mit ca. 5,41 m². Ergänzend stehen vier Carport-Stellplätze sowie die Lagerfläche zur Verfügung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde 1988 errichtet und die letzte Sanierung erfolgte im Jahr 2020. Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Bauweise ist massiv ausgeführt, das Dach als Satteldach gestaltet.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Fertigparkettböden, eine Einbauküche sowie eine Gas-Etagenheizung. Darüber hinaus sorgt eine Klimaanlage für zusätzlichen Komfort. Als Nebenflächen stehen ein Lagerraum sowie vier Carport-Stellplätze zur Verfügung. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 136 kWh/m²a (Klasse D) sowie einen fGEE von 1,67 (Klasse C) aus.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Heike Kohmann

[+43 664 52 68 566](tel:+436645268566)

h.kohmann@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap