



# RUHIG GELEGENES EINFAMILIENHAUS

Wir verkaufen unser Zuhause in Gossendorf, einem idyllischen Luftkur-Erholungsort – ruhig in einer Sackgasse gelegen und dennoch nur wenige Minuten vom Zentrum Feldbach entfernt

## DIE FAKTEN ZUM HAUS:

- **Baujahr:** Einreichplan 1985 – Ziegel-Massiv-Bauweise, laufend saniert und modernisiert
- **Wohnfläche:** ca. 200 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 622 m<sup>2</sup>
- **EG:** Vorraum mit Garderobe, WC, Abstellraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Büro, Terrasse mit Zugang zum Garten
- **OG:** Vorraum, Bad mit WC, Dusche und Badewanne, 4 Schlafzimmer, 1 Gäste-/Arbeitszimmer
- **KG:** Heizraum, Tankraum, Erdkeller, Waschküche, 3 Kellerräume

- **Heizung:** Zentralheizung (Öl), feste Brennstoffe + Zusatzherd mit Sichtfenster, Solaranlage
- **Aufschließung:** Kanal, Wasser, Strom, Internet, SAT
- **Besonderheiten:** Solar am Dach, 2 Balkone, Doppel-Carport, große Einfahrt mit freiem Stellplatz, teilmöbliert mit Massivmöbeln vom Tischler, Extra-Zugang zum Keller vom Garten
- **Klima:** OG voll klimatisiert, EG bereits für Klimatisierung vorbereitet
- **Böden:** Keller und EG komplett verfliesst, OG mit Parkettböden, Bad + 2 Balkone gefliest
- **Kreditübernahme möglich:** Fixzinssatz von 1,79 %
- **Verkauf erfolgt direkt von privat – ohne Makler**
- **Bezug:** ab sofort möglich

## LAGE

- Ruhige Sackgasse mit Ganztagssonne
- Umgeben von Natur pur
- Nur wenige Autominuten: ca. 10 Minuten ins Zentrum Feldbach, zur Therme Bad Gleichenberg oder ins EKZ Mühldorf, ca. 45 Minuten nach Graz
- Infrastruktur: Kindergarten und Volksschule, Gasthäuser, Buschenschänke, Busverbindung vorhanden
- Ein Ort, der Ruhe und Erholung schenkt und trotzdem alles in Reichweite hat
- **Kreditübernahme möglich:** Fixzinssatz von 1,79 %
- **Verkauf erfolgt direkt von privat – ohne Makler**
- **Bezug:** ab sofort möglich

## SONSTIGES

### Laufende Sanierungen & Highlights:

- **2009:** Komplettsanierung durch die Vorbesitzer
- **2012:** Solaranlage
- **2019:** Umbau der Garage in Büro sowie der Bau des Doppel-Carports
- **2020:** Ausbau von 2 zusätzlichen Zimmern, Dachgeschoßausbau (Bewilligung zur Errichtung einer Gaupe liegt vor)
- **2021:** Installation eines Zusatzherds
- **2024:** WC im Erdgeschoss erneuert
- **2025:** Badezimmer im OG aktuell in Sanierung

- **Wunderschönes Büro/Homeoffice** – perfekt für modernes Arbeiten von zuhause
- **Energieausweis vorhanden**
- **Kreditübernahme möglich:** Fixzinssatz von 1,79 %
- **Verkauf erfolgt direkt von privat – ohne Makler**
- **Bezug:** ab sofort möglich

**Aufgrund beruflicher Veränderungen mit Umzug ins Ausland verkaufen wir unser Einfamilienhaus.**

**Wir wünschen uns für dieses Haus Menschen, die Lebenswerte suchen und mit Freude hier einziehen.**

**399.000€**  
KAUFPREIS

# FOTOS







