



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 m²
- **Grundstück:** ca. 622 m²
- **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 verflies, 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 Gaube 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





Hier wird Platz geschaffen für Begegnungen – Essen, Feiern, Lachen und Leben.



Offenes Wohnkonzept – Küche, Essen und Wohnen fließen harmonisch ineinander.



Praktischer Stauraum im Esszimmer – hochwertig gestaltet im gleichen Stil wie die Küche, für ein harmonisches Gesamtbild.



Hochwertige Einbauküche mit viel Arbeitsfläche und Blick ins Grüne.



Moderne Küche mit klaren Linien – ein Ort, der Kochen zum Vergnügen macht.



Helles Wohnzimmer mit moderner TV-Wand – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.



Großzügiger Wohnbereich mit gemütlicher Sitzcke – hier findet das Familienleben seinen Platz.



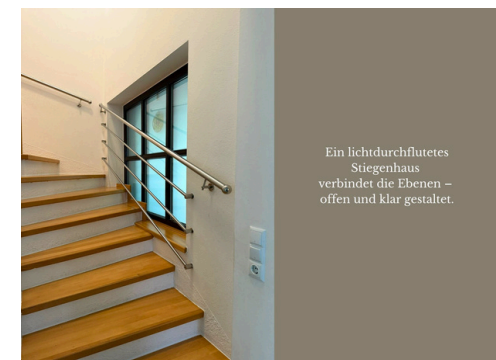
Gemütlicher wunderschöner Zusatzherd mit Sichtfenster – sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern bietet auch eine weitere Heizmöglichkeit und Kochfunktion.



Frisch saniertes WC im Erdgeschoss



Praktischer Abstell- und Stauraum gleich neben der Küche – ideal als Speis oder für zusätzlichen Platz im Alltag.



Ein lichtdurchflutetes Stiegenhaus verbindet die Ebenen – offen und klar gestaltet.



Hochwertige Holzstufen – ein warmer Übergang zwischen den Wohnbereichen.



Heller Vorraum mit stilvollen Details – verbindet die Zimmer des Obergeschosses.



Weitblick über die sanften Hügel – hier öffnen sich Horizonte für die Seele.



Helles Vor-Zimmer mit Klimaanlage für das Obergeschoß und Balkonzugang



Großzügiger Balkon, perfekt für ruhige Stunden in der Morgensonne oder laue Sommerabende.



Offen gestalteter Gang mit warmem Holz – sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.



Gemütliches Schlafzimmer mit viel Stauraum – ideal als Rückzugsort zum Wohlfühlen.



Durchdachte Schranklösungen und stimmiges Licht – hier entsteht Geborgenheit.



Großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon – ein Raum voller Möglichkeiten.



Vielseitig nutzbares Zimmer – perfekt als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer.



Viel Platz und helle Fenster – ein Schlafzimmer, das Weite und Komfort schenkt.



Langer Balkon mit Blick ins Grüne – ein Platz für Sonnenstunden und frische Luft.



Freundliches Zimmer mit hellem Holzboden – lichtdurchflutet und flexibel nutzbar.



Geräumiges Zimmer mit Platz für Arbeiten, Wohnen oder Schlafen – vielseitig gestaltbar.



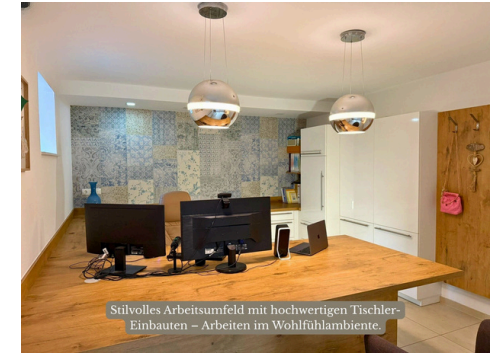
Das Bad im Obergeschoss wird noch neu saniert



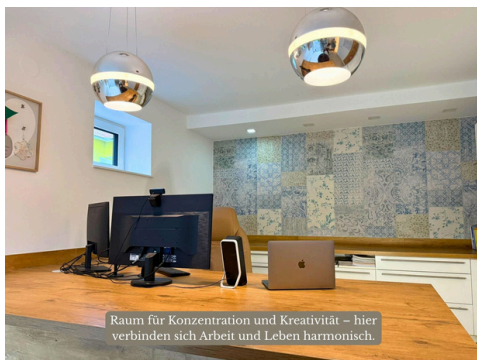
Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche – Komfort für die ganze Familie.



Ein absolutes Highlight: das helle, moderne Büro – ideal für HomeOffice oder Selbstständige.



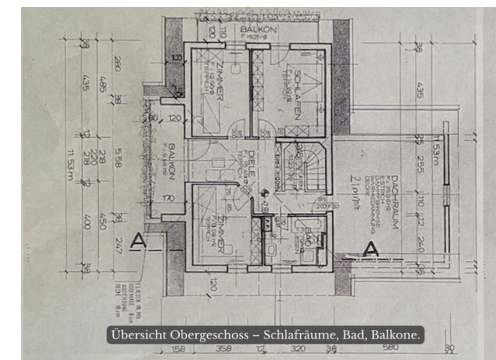
Stilvolles Arbeitsumfeld mit hochwertigen Tischler-Einbauten – Arbeiten im Wohlfühlambiente.



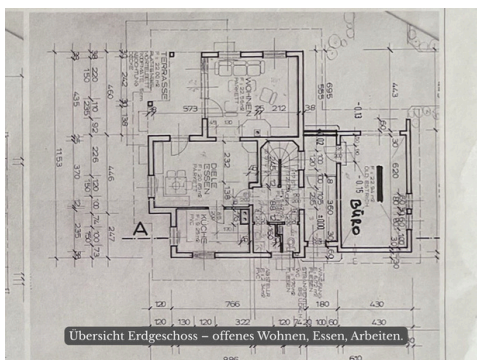
Raum für Konzentration und Kreativität – hier verbinden sich Arbeit und Leben harmonisch.



Praktischer Abgang in den voll unterkellerten Bereich – viel zusätzlicher Stauraum.



Übersicht Obergeschoss – Schlafräume, Bad, Balkone.



Übersicht Erdgeschoss – offenes Wohnen, Essen, Arbeiten.



„Manchmal reicht ein Blick, und man weiß:
Hier will ich bleiben.“