



RE/MAX Leibnitz

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Dominik Feldgrill
Immobilientreuhänder
Immo Zelzer GmbH

M +436641584384
E dominik.feldgrill@remax-leibnitz.at

Rarität im Weinland – Neuwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Herzen von Gamlitz

1605/5182Pleysteinplatz 402/2/Top 19, 8462 Gamlitz
Nähe: Hauptplatz Gamlitz, Südsteirische Weinstraße

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 71 m ²
Kellerfläche:	2,5 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1 = 5 m ²
Personenlift:	Ja
Abstellpl.:	1
Zustand:	sehr gut
Eigentumsform:	Wohnungseigentum begründet
Möblierungsart:	komplett möbliert
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Widmung:	KG 0,5-0,8
Zustand des Hauses:	gut
Baujahr:	ca. 2002
Heizungsart:	Zentralheizung mit Fernwärme
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Kabelfernsehen:	möglich
Satellitenfernsehen:	möglich
Wasser:	vorhanden
Fernwärme:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	74,9
fGEE:	1,38
Ländliche Lage:	Ja
Klimaanlage individuell:	Ja

Kosten:

Kaufpreis:	€ 199.000,00
Reparaturfonds:	€ 75,00
Käuferprovision(3 %) inkl. 20 % USt:	€ 7.164,00



Allgemeine Beschreibung: Einziehen & Genießen – Wohnen, wo andere Urlaub machen Mitten im charmanten Zentrum von Gamlitz, einer der begehrtesten Lagen der Südsteiermark, erwartet Sie diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung – ein wahres Schmuckstück für Genießer, Ruhesuchende oder Liebhaber der steirischen Weinkultur. Charmantes Dachgeschoss mit durchdachter Raumaufteilung Die rund 70 m² große Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus Baujahr ca. 2002 und ist bequem per Lift erreichbar. Der Eingangsbereich führt in die äußerst helle und heimelige Wohnung bestehend aus einem praktischen Abstellraum, ein separates WC und ein modernes Badezimmer. Die halb abgetrennte Küchenzeile geht nahtlos in den Wohn-Essbereich über, der durch seine Offenheit ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein nordwestlich ausgerichteter Balkon lädt ein, den Blick über die Dächer von Gamlitz schweifen zu lassen. Zwei separat begehbare Schlafzimmer schaffen Raum für Familie, Gäste, Heimbüro oder kreative Entfaltung. Ob als dauerhafter Wohnsitz oder als stilvoller Zweitwohnsitz – die Wohnung ist flexibel nutzbar und ideal gelegen. Innen komplett saniert – Neuwertiger Zustand mit viel Liebe zum Detail Im Zeitraum 2021 bis 2022 wurde die Wohnung umfassend und hochwertig saniert. Erneuert wurden u.a.: • Böden und Fliesen • Malerei und Beleuchtung • Elektrik und Klimaanlage • Küche inkl. Geräte • Badezimmer & WC • Insektenschutzgitter • Sämtliche Einrichtungsgegenstände Die gesamte Ausstattung befindet sich in neuwertigem Zustand – hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Ein weiteres Highlight: Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben. Das bedeutet: Koffer packen, einziehen, ankommen. Komfort und Ausstattung, wie man sie sich wünscht Neben der stilvollen Einrichtung überzeugt die Wohnung auch durch praktische Details: • Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum • Überdachter Carportplatz direkt am Grundstück • Lift im Haus • Klimaanlage für heiße Sommertage Lage mit Seltenheitswert Zentraler geht es kaum: Direkt im Herzen von Gamlitz wohnen Sie umgeben von Weinbergen, Buschenschänken und sanften Hügeln – und doch sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens nur wenige Schritte entfernt. So verbindet sich das Beste aus zwei Welten: Naturidylle und Lebensqualität auf höchstem Niveau. Objekte wie dieses sind in der Region äußerst selten am Markt – und das aus gutem Grund. Fazit Diese Wohnung ist ein echtes Juwel in einer der schönsten Gegenden der Südsteiermark. Innen neuwertig, hochwertig ausgestattet, zentral gelegen und sofort beziehbar – ideal als Rückzugsort, Dauerwohnsitz oder wertbeständige Investition in Lebensqualität. Eindrücke sagen mehr als tausend Worte, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.



Wohnbereich Titelbild



Wohnbereich (1)



Koch Essbereich (1)



Koch Essbereich (2)



Küche



Schlafzimmer (1)



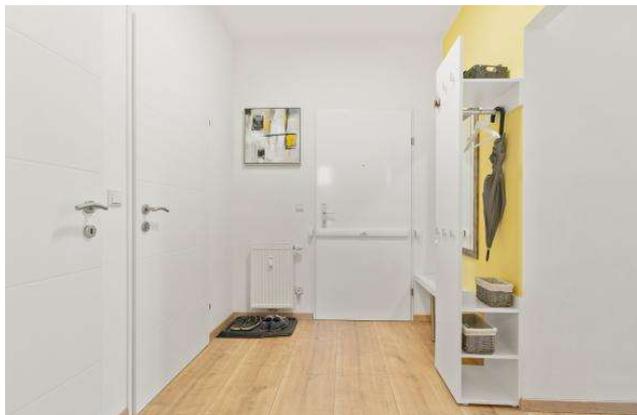
Schlafzimmer (2)



Gästezimmer (1)



Gästezimmer (2)



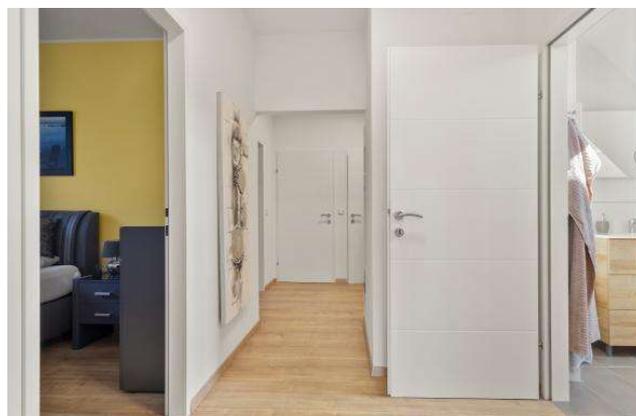
Eingangsbereich (1)



Eingangsbereich (2)



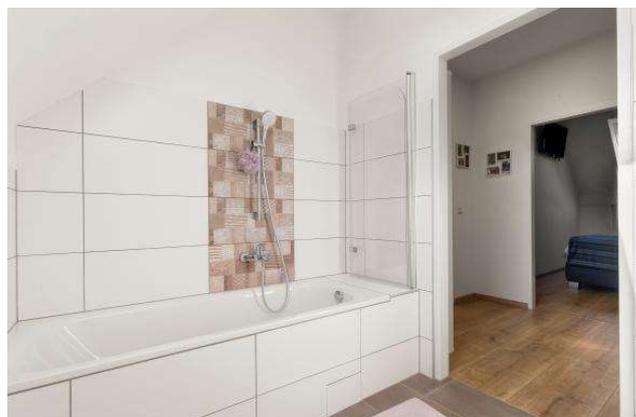
Gang (1)



Gang (2)



Badezimmer (1)



Badezimmer (2)



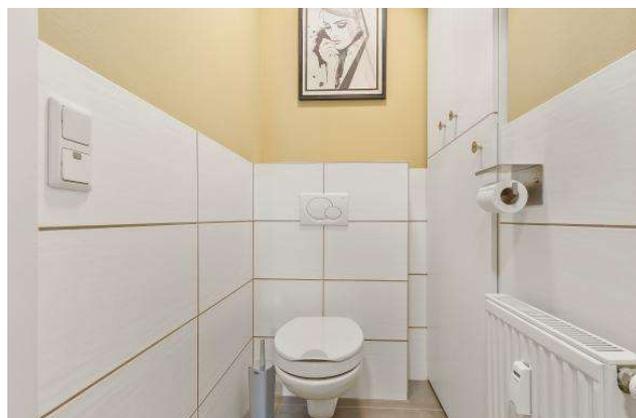
Badezimmer (3)



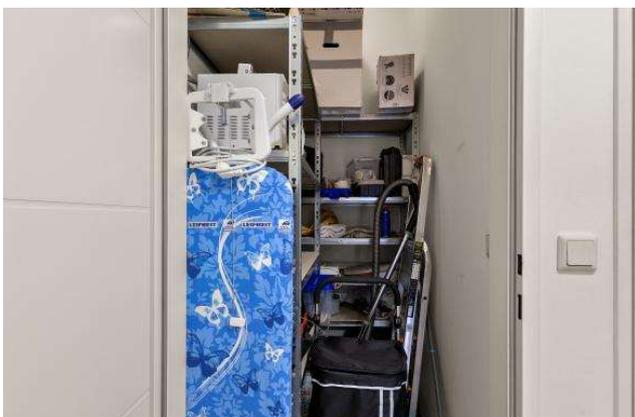
Balkon Aussicht Westen



Balkon Aussicht



WC



Abstellraum



Carportplatz



Haus Frontansicht



Grundrissplan ETW Pleysteinplatz 402 8462