

**WOW - Traumhaft schöne PH-Wohnung mit 4  
Schlafzimmern und einem außergewöhnlichen  
Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von ca. 6m - in 8062  
Kumberg**



**Objektnummer: 265194**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	549.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO, ohne Carport!

## Ihr Ansprechpartner

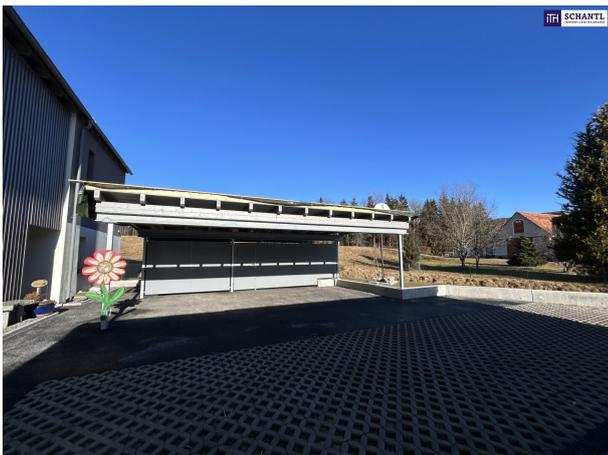


**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475











**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
**Unsere Leistungen  
im Überblick:**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

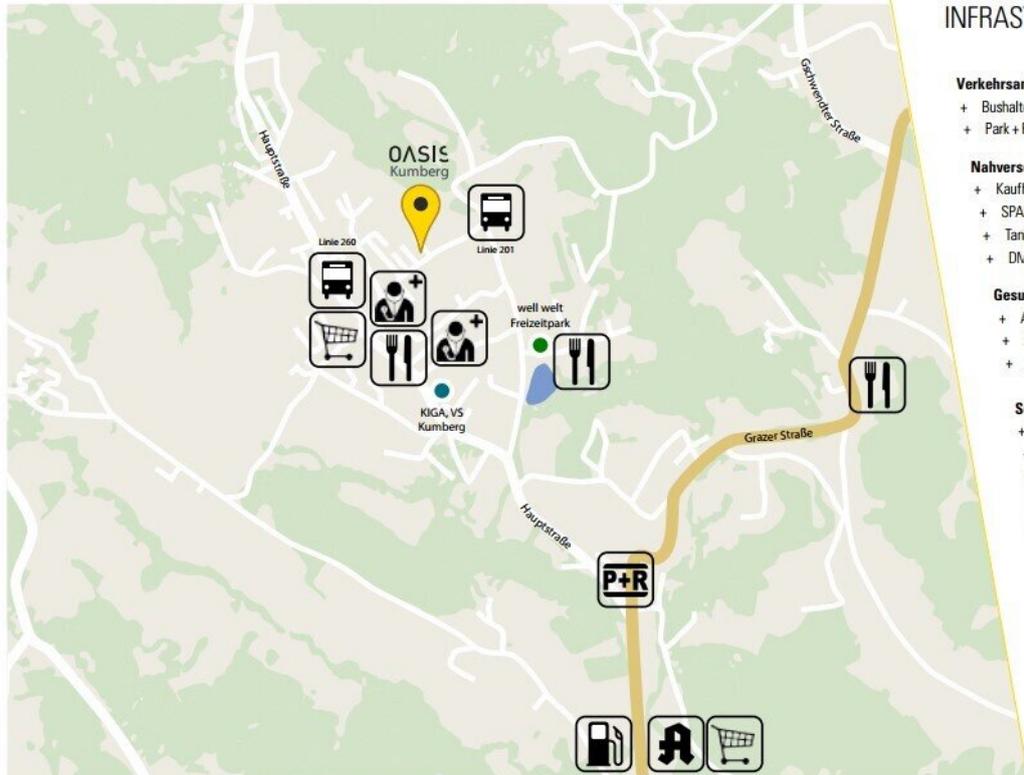


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





## Lageplan



## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

- + Bushaltestelle – 170 m
- + Park + Ride Kumberg – 1,9 km

### Nahversorger

- + Kaufhaus Loder – 600 m
- + SPAR – 2,5 km
- + Tankstelle – 2,6 km
- + DM Drogerie Markt – 9,7 km

### Gesundheit

- + Apotheke – 2,6 km
- + Ärzte im Umkreis – 650 m
- + LKH Graz – 15,7 km

### Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten – 900 m
- + Volksschule – 900 m
- + NMS Eggersdorf – 7,5 km

### Freizeit und Gastronomie

- + Café am Platz – 650 m
- + well welt kumberg – 750 m
- + SeeCafe Kumberg – 800 m
- + Tennis – 850 m
- + Fußball – 1,1 km
- + Schöcklwanderung – 13 km

## Objektbeschreibung

**WOW - Traumhaft schöne PH-Wohnung mit 4 Schlafzimmern und einem außergewöhnlichen Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von ca. 6m - in 8062 Kumberg**

In absoluter Grünlage in 8062 Kumberg entsteht, aufgeteilt auf zwei Häuser (Haus 25 & Haus 25a) mit insgesamt 6 hochwertigen Wohnungen. Mit einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> und 127 m<sup>2</sup>, mit 4 und 5 Zimmer, eignen sich die Wohnungen perfekt für Familien oder Paare.

Genießen Sie das Leben inmitten der Natur – im Eigengarten oder auf einer der zwei repräsentativen Dachterrassen. Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungsstätten sind nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Nutzen Sie die Vorzüge der Stadtrandlage zu Graz, Gleisdorf und Weiz. Jede Wohneinheit verfügt über zwei überdachte Parkplätze und zwei private Lagerräume als sicheren Stauraum. Die Wohnungen werden in der bewährt hohen nachhaltigen Strobl Qualität errichtet.

### **Fakten zur PH-Wohnung Top 3 im Haus 25:**

- Wohnfläche von 126,8m<sup>2</sup> in SW- Ausrichtung
- Terrasse mit Feinsteinzeug 49,70m<sup>2</sup> 3,10m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Kies 36,40m<sup>2</sup> & 11,46m<sup>2</sup>
- Terrassen Gesamtfläche sensationelle 100,66m<sup>2</sup>
- **KP der Top 3 im Haus 25 BRUTTO € 549.000,00 (NETTO € 512.295,00)**
- **KP Carport BRUTTO € 14.500,00 (NETTO € 13.050,00)**
- **5 Zimmer-geeignet für eine Großfamilie!**
- Wohnen / Essen / Kochen auf 31,5m<sup>2</sup>

- 4 Schlafzimmer (11,9m<sup>2</sup> / 10,7m<sup>2</sup> / 10,9m<sup>2</sup> / 14,8m<sup>2</sup> mit Schrankraum 6,6m<sup>2</sup> und anschließenden Badezimmer mit Dusche, Fenster und WC)
- Diele 4,2m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC 1,7m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum 6,8m<sup>2</sup>
- Flur 13,1m<sup>2</sup>
- AR 2,8m<sup>2</sup>
- Lagerraum 11,50m<sup>2</sup>
- Luftwärmepumpe!
- PROVISIONSFREI!
- 2 Quartal 2024 beziehbar!

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin mit uns!**

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich. Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten

Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

**Die**

**Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.250m

Krankenhaus <3.750m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <9.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.250m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <9.250m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap