

**IHRE DOPPELHAUSHÄLFTE IN FELDKIRCHEN! Tolle  
Gelegenheit! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie: Stilvolle  
Doppelhaushälfte mit Gartenidylle!**



**Objektnummer: 285078**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Feldkirchen bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	171,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,47 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz









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

**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

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

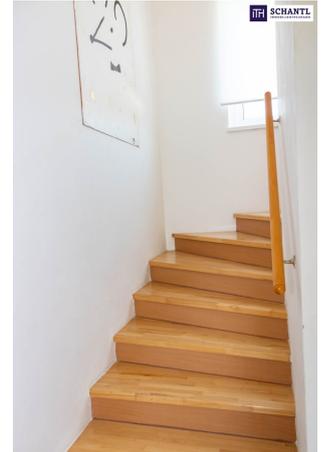
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)











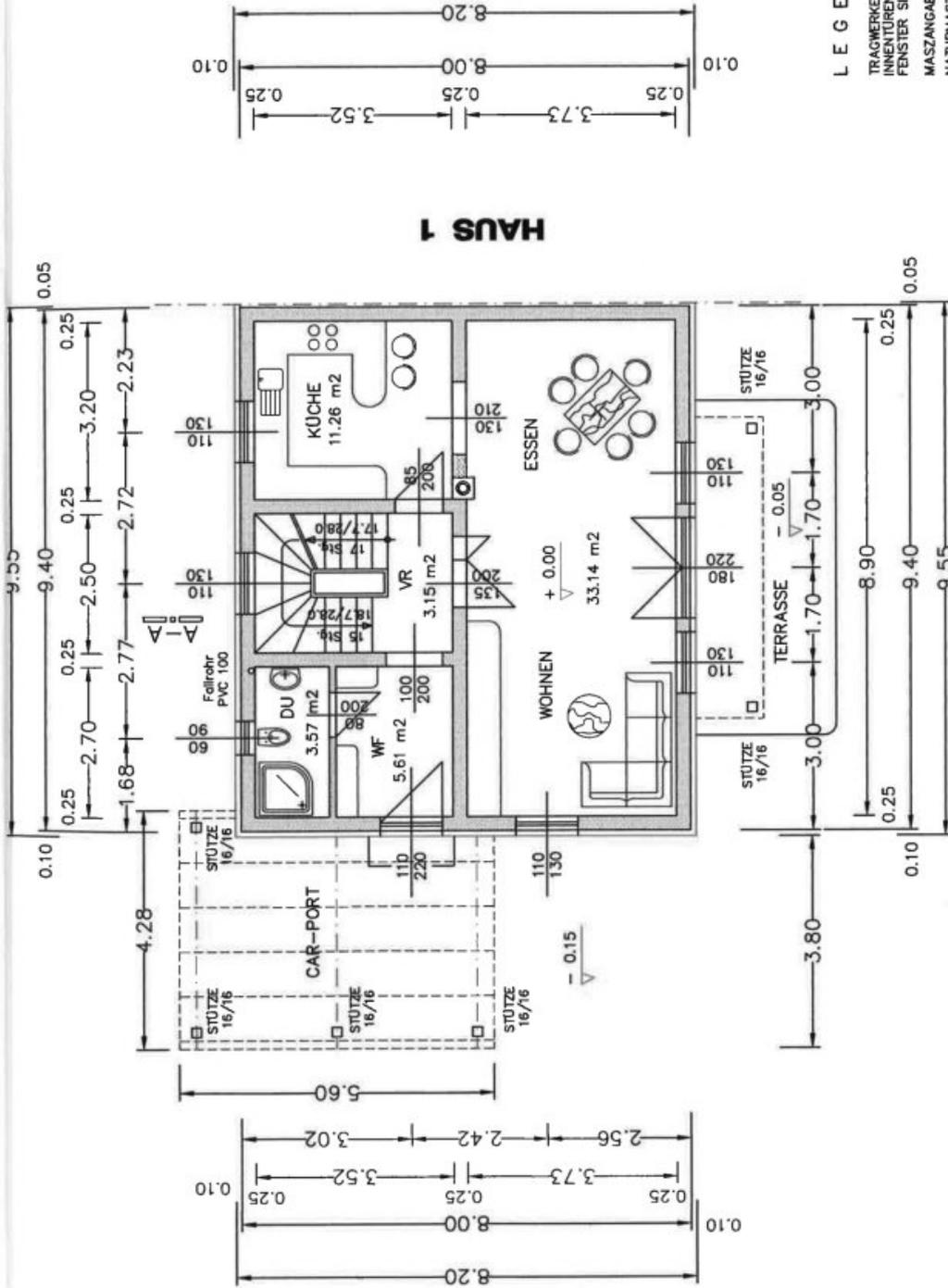








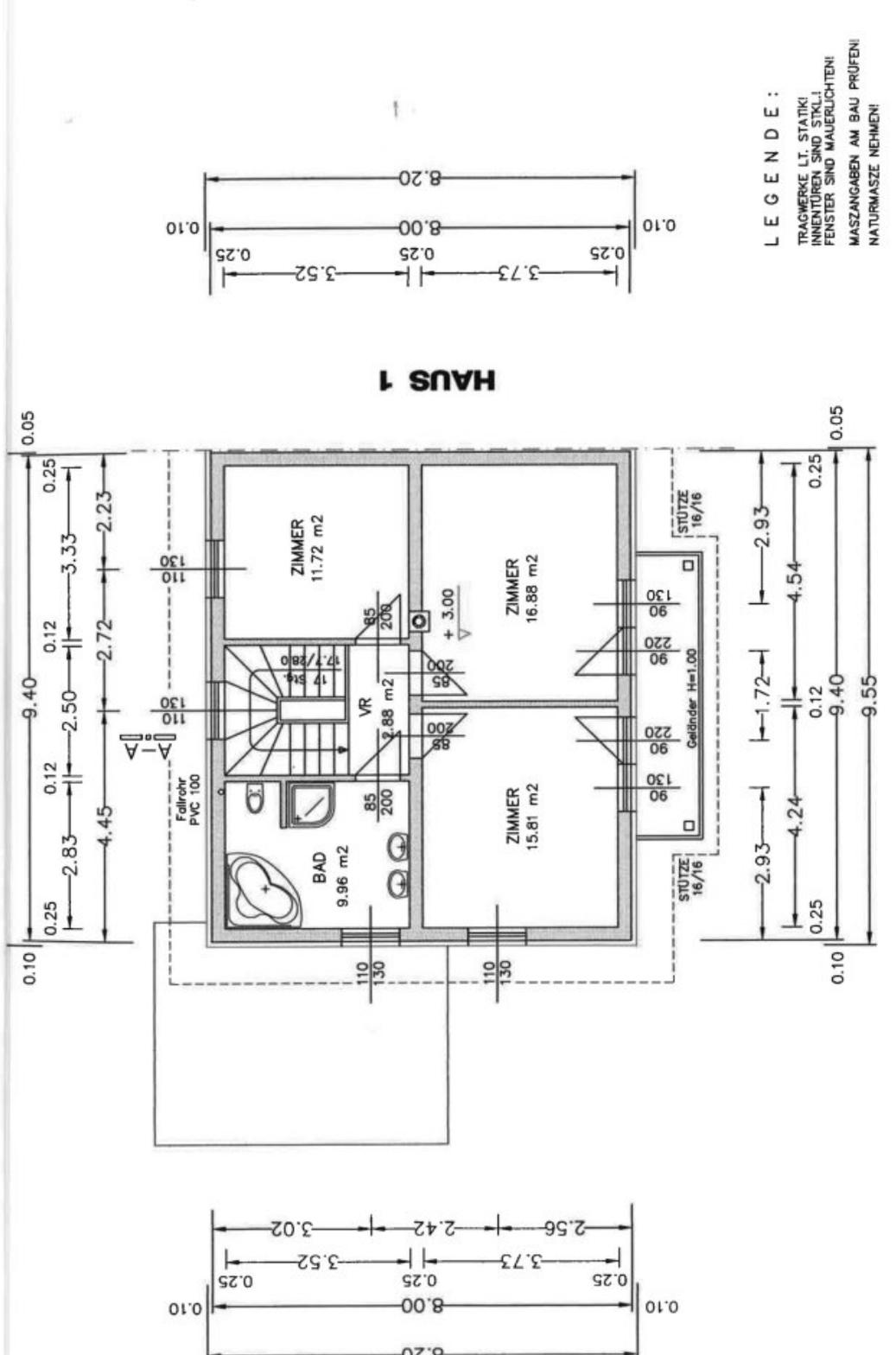




**LEGENDE :**  
 TRAGWERKE LT. STATIK  
 INNENTÜREN SIND STÜTLI  
 FENSTER SIND MAUERLICHTEN!  
 MASZANGABEN AM BAU PRÜFEN!  
 NATURMASZE NEHMEN!

Geschossfläche EG . . 78.31 m<sup>2</sup> Nutzfläche EG . . 56.73 m<sup>2</sup>

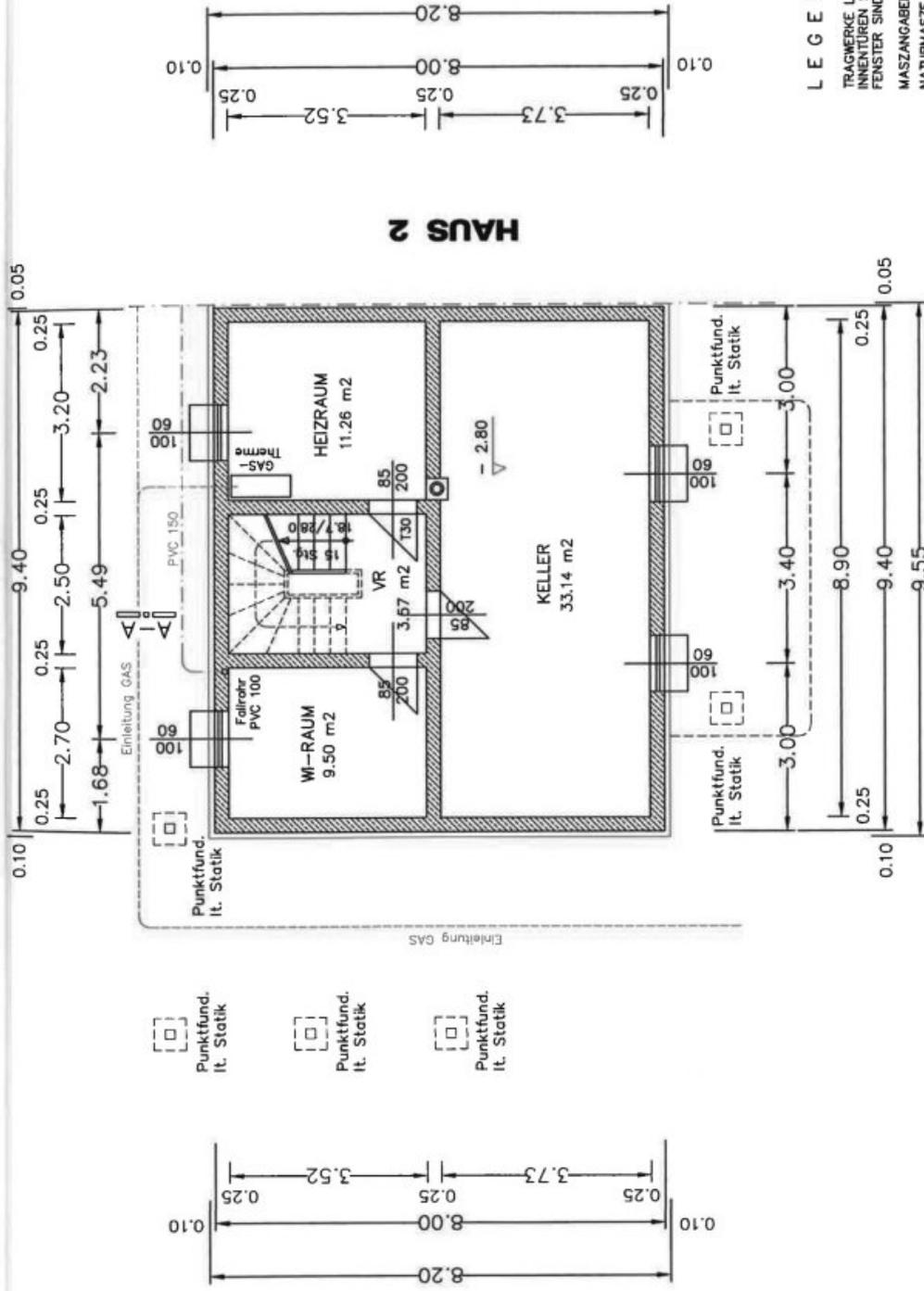
# ERDGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100



Geschossfläche OG . . 78.31 m<sup>2</sup> Nutzfläche OG . . 57.25 m<sup>2</sup>

# OBERGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

**LEGENDE:**  
 TRÄGERWERKE LT, STATIK  
 INNENTÜREN SIND STIKLI  
 FENSTER SIND MAUERLÜCHTEN!  
 MASZANGABEN AM BAU PRÜFEN!  
 NATURMASZE NEHMEN!



Verbaute Fläche KG . . 78.31 m<sup>2</sup> Nutzfläche KG . . 57.47 m<sup>2</sup>

# KELLERGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

# IHRE DOPPELHAUSHÄLFTE IN FELDKIRCHEN! Tolle Gelegenheit! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie: Stilvolle Doppelhaushälfte mit Gartenidylle!

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Feldkirchen bei Graz, inmitten der wunderschönen Steiermark!**

Diese **Doppelhaushälfte** bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und gemütliches Wohnen wünschen. Mit einer **Wohnfläche von 113,98 m<sup>2</sup>** und **4 geräumigen Zimmern** ist hier ausreichend Platz für die ganze Familie.

### Highlights im Überblick:

- **Helle Wohnräume** : Die Ausrichtung nach Südosten sorgt für sonnige und freundliche Räume zu jeder Jahreszeit.
- **Gesamtfläche:** 171,45m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4 geräumige Zimmer, zentral begehbar
- **Ruhige Lage** : Die Wohngegend ist ruhig und familienfreundlich – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.
- **Gute Einkaufsmöglichkeiten** : Supermärkte wie BILLA, die Ölmühle Esterer und das Kiwano Restaurant sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Nähe zum Flughafen Graz** : Praktisch für Vielflieger und für schnelle Versorgung im nahegelegenen SPAR Markt.
- **Verkehrsgünstige Anbindung** : Öffentlicher Nahverkehr und die Autobahn sind schnell erreichbar, was Pendlern Flexibilität bietet.
- **Freizeitmöglichkeiten in der Natur** : Der Murradweg und andere Ausflugsziele in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.
- **Ausgewogene Mischung aus Natur und Infrastruktur** : Die Lage bietet sowohl Ruhe und Natur als auch kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen – ideal für Paare und

Familien.

- **Virtuelle Besichtigung:** [3-D Rundgang](#)

## Modernes Wohnen mit traditionellem Charme

Das Haus präsentiert sich in einem **gepflegten, dem Alter entsprechendem Zustand** und bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnen und traditionellem Charme. Der Kaufpreis von 390.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der begehrten Lage mehr als angemessen.

**Eingangsbereich:** Ein geräumiger Eingangsbereich nimmt sie herzlich in Empfang.

**Wohnküche:** Von hier aus gelangen Sie in die großzügig geschnittene **Wohnküche**. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten kochen, essen und den Tag ausklingen lassen. Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Raum eine moderne Note und sind zudem pflegeleicht.

**Obergeschoss:** Im Obergeschoss befinden sich die 3 **geräumigen Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Zudem gibt es ein **Badezimmer mit Fenster**, welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen.

**Garten:** Ein gemütlicher Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende auf der Terrasse oder dem Balkon genießen und Ihre Kinder können nach Herzenslust spielen. Zudem gibt es **3 Stellplätze**, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen.

## Perfekte Lage

Die Lage der Doppelhaushälfte ist perfekt für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Mit einer **Bushaltestelle, dem Autobahnanschluss und dem Bahnhof** in unmittelbarer Nähe, sind Sie in kurzer Zeit in Graz und umliegenden Städten. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte** und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar. Am Ausbau des Schulsystems wird auch geplant und es soll laut Medienberichten in der Nähe auch ein Gymnasium entstehen.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderschönen Gemeinde in der Steiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Doppelhaushälfte.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren.**

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*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.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap