

Luxus-Gartenwohnung mit 4 Zimmern und großem 359 m² Eigengarten in Fölling-Mariatrost



Objektnummer: 286186

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Fölling
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	359,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	419.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO, ohne Carport!

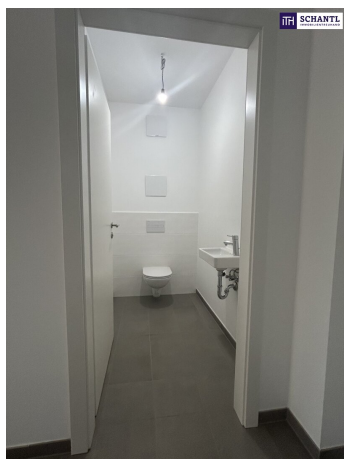
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

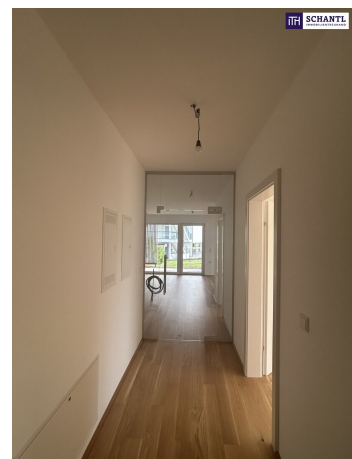














Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

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



3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten. • Immobilien inkl. • Immobilienbewertung • Immobilienbeteiligungen • Vorsorgewohnung • Investmentfonds • Bauherrenmodelle • Unternehmensbeteiligungen • Edelmetalle • Technische Metalle • uvm.	VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist. • Kreditversicherungen • Eigenheim & Haushalt • Betriebsunterbrechung • Kranken- / Gesundenvers. • Unfallversicherungen • Sachversicherungen inkl. KFZ • Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen • Berufsunfähigkeitsvers. • uvm.	FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen. • 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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



GARTEN TOP 01
359,41 m²

ZUFAHRT PKW ▶

MARIATROSTER STRASSE

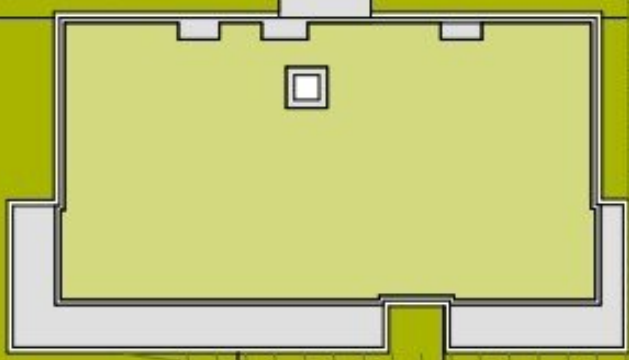
GEH- RADWEG

BESUCHER-
PARKPLATZ

ALLGEMEINFLÄCHE

ZUGANG

KINDERSPIELPLATZ



GARTEN TOP 01

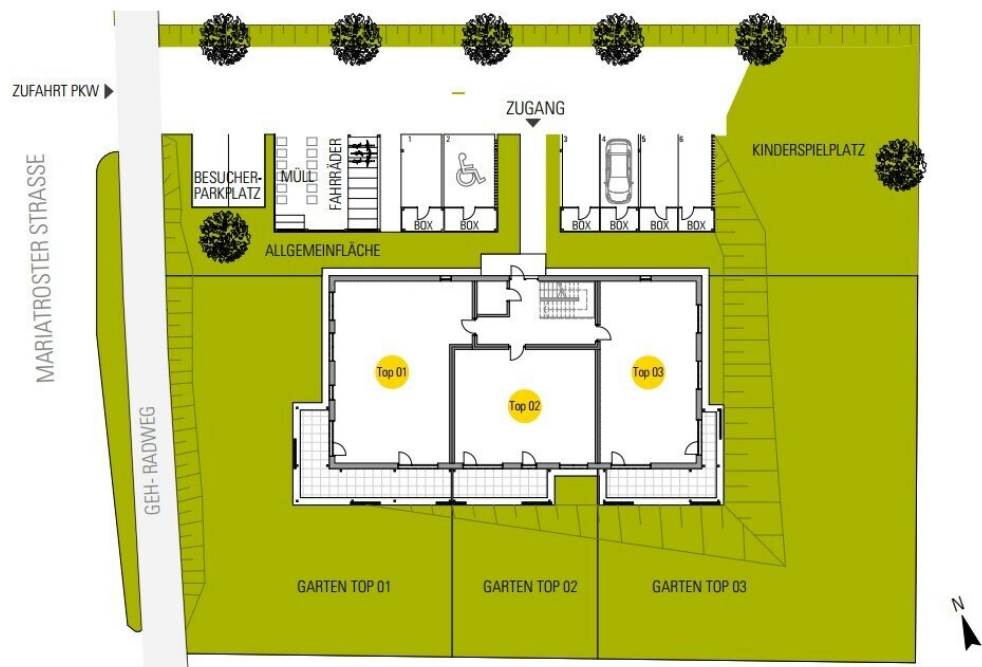
GARTEN TOP 02

GARTEN TOP 03

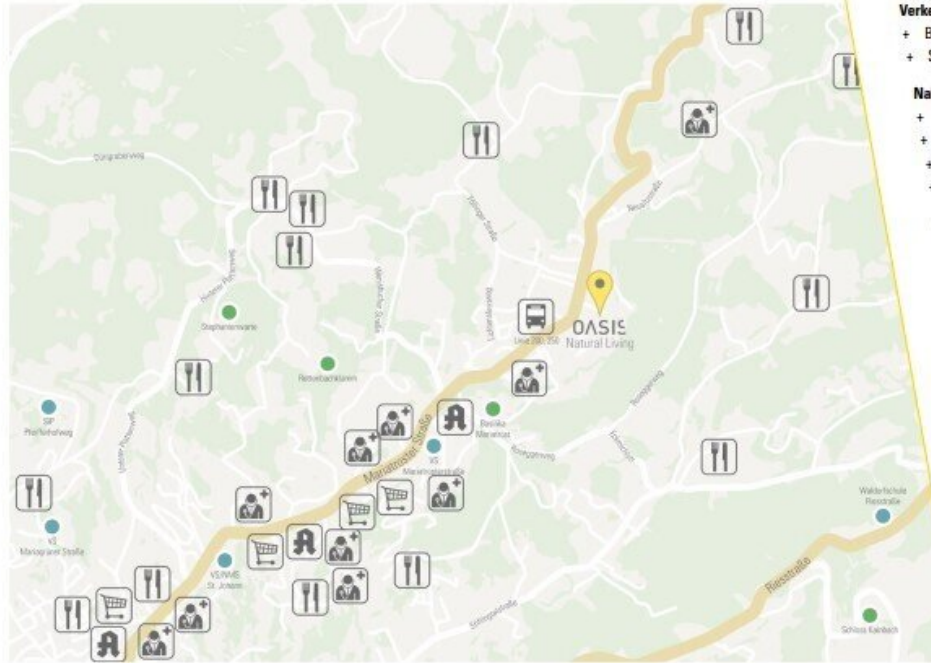


t.
ten

Übersicht Erdgeschoss



Lageplan



INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

- + Bushaltestelle – 230 m
- + Straßenbahnhaltstelle – 1,7 km

Nahversorger

- + Hofer – 290 m
- + DM Drogerie Markt – 350 m
- + Spar – 2,3 km
- + Tankstelle – 2,9 km

Gesundheit

- + Apotheke – 1,8 km
- + Ärzte in unmittelbarer Nähe – 4,5 km
- + LKH Graz – 7,8 km

Schulen und Kinderbetreuung

- + Kindergarten WIKI – 1,7 km
- + Volksschule Graz-Mariatrost – 1,7 km
- + Mittelschule Graz – St. Johann – 3,4 km

Freizeit und Gastronomie

- + Restaurant Kirchenwirt – 1,8 km
- + Wienerwirt – 4,1 km
- + Fitnessstudio INJOY – 3,1 km
- + Tennis – 1,8 km
- + Rettenbachklamm – 4,9 km
- + Häuser im Wald – 3,4 km
- + Leechwald – 5,1 km

Objektbeschreibung

Luxus-Gartenwohnung mit 4 Zimmern und großem 359m² Eigengarten in Fölling-Mariatrost

Das Neubauprojekt besteht aus sechs individuellen Wohnungen. Die 3- und 4-Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen zwischen 69 und 100 m². Somit sind die Eigentums- oder Anlegerwohnungen für Singles, aber auch Paare oder Familien bestens geeignet. Jede Wohneinheit verfügt über einen überdachten KFZ-Abstellplatz mit direktem Zugang zur privaten Abstellbox. Durch den Einsatz von Holz als Baustoff aus. Damit setzen wir ein Zeichen für den Umweltschutz und erreichen für Sie ein ideales Wohnklima in den eigenen 4 Wänden. Unsere TechnikerInnen und FacharbeiterInnen setzen dieses Holzprojekt nach neuesten bauphysikalischen und ökologischen Standards um.

Fakten zur Top 1:

- Wohnfläche von 100 m²
- KP der Top 1 BRUTTO € 419.000,--
- KP BRUTTO CARPORT € 20.000,-- pro Einheit gibt es NUR einen KFZ-Stellplatz zu erwerben, es kann jedoch schräg gegenüber bei P&R um Euro 93,00/ Monat ein Parkplatz angemietet werden
- Eigengarten 359 m²
- Terrasse 29 m²
- Kellerersatz-Raum von 4,70 m² mit Stromanschluss vor dem Carport
- Wohnen / Kochen / Essen auf 36,03 m²
- 3 Schlafzimmer mit jeweils (14,19 m² / 11,35 m² und 10,83 m²)

- Badezimmer mit Fenster, 8,44 m², Badewanne, Dusche und Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- WC 2,32 m²
- Abstellraum 3,51 m²
- Vorraum 7,65 m²
- Flur 5,57 m²
- es wird eine zentrale Heizanlage an das Nahwärmenetz oder Bioenergie angeschlossen!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit 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!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.750m

Universität <4.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <4.250m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.750m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <6.750m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap