

## **Wohnraum mit Weitblick - 3-Zimmer-Highlight mit Terrasse & Grünblick**



**Objektnummer: 286707**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Joseph-Haydn-Gasse               |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8073 Feldkirchen bei Graz        |
| Baujahr:                      | 2009                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 72,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 14,25 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | C 60,98 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,03                           |
| Kaufpreis:                    | 319.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

2 Parkplätze sind im KP inkludiert

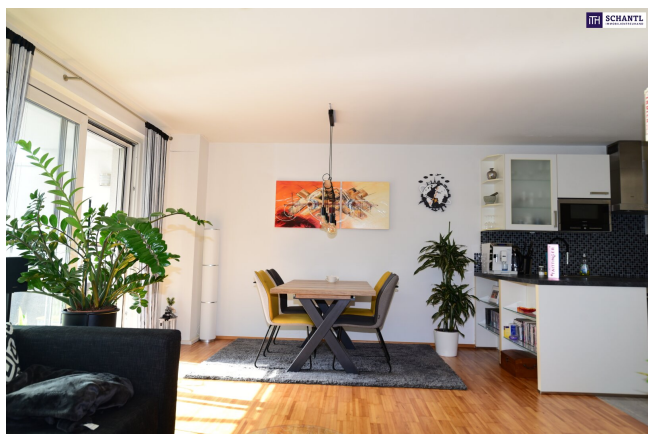
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner























SCHANTL  
IMMOBILIENFÖRDERUNG

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSSTRATEGIE

**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

SCHANTL  
IMMOBILIENFÖRDERUNG

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST  
VERMÖGENSSTRATEGIE

## Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

| VERMÖGENSAUFBAU<br>Smart investieren, Zukunft gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                           | VERSICHERUNGEN<br>Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | FINANZIERUNG<br>Ihre Pläne, unsere Lösungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• Technische Metalle</li> <li>• uvm.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundheitsvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul> |

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

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  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

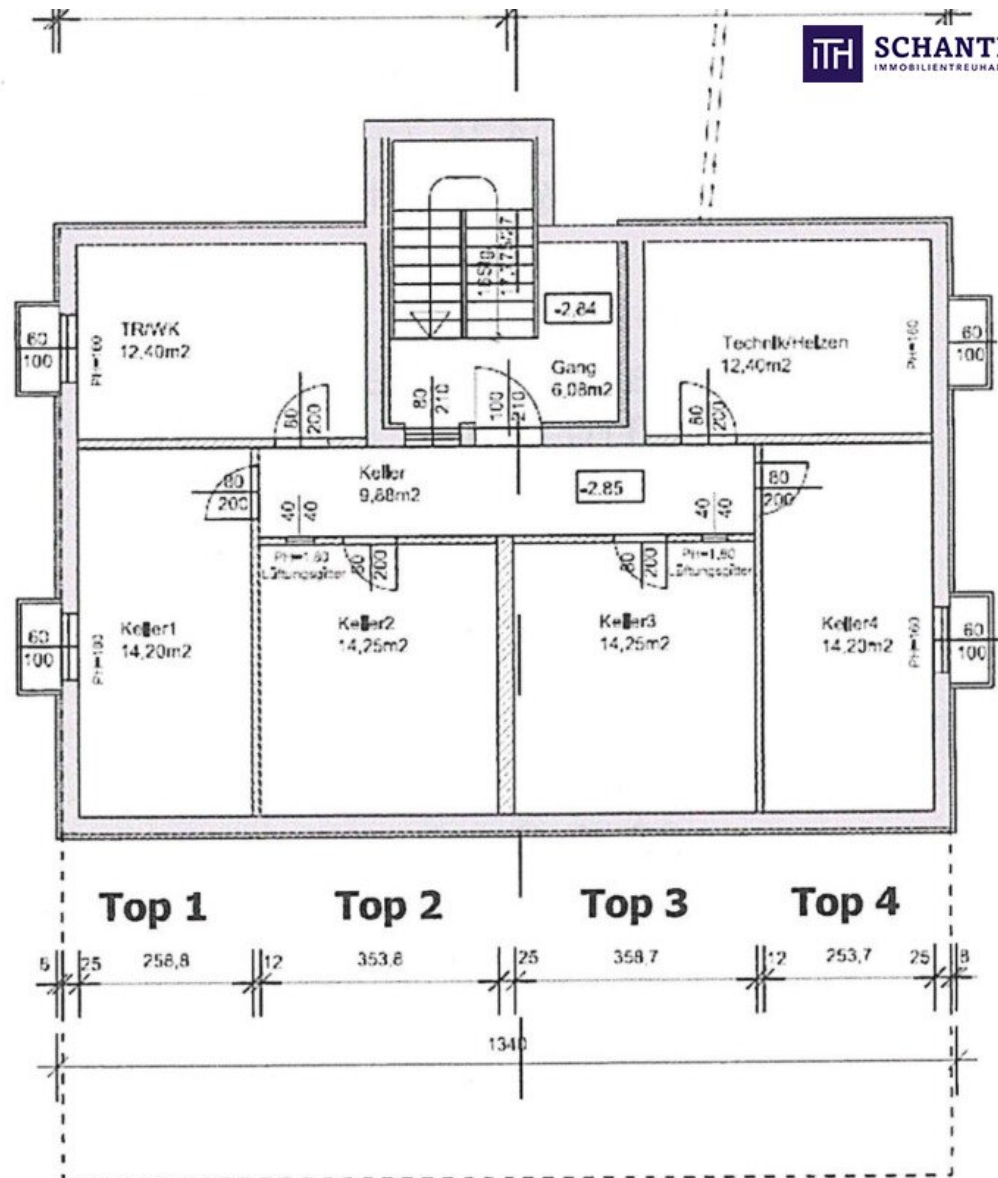
**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**





# Objektbeschreibung

## Wohnraum mit Weitblick - 3-Zimmer-Highlight mit Terrasse & Grünblick

Grüner Luxus trifft auf urbanen Chic – elegante 3-Zimmer-Terrassenwohnung in exklusivem 4-Parteienhaus Willkommen in Ihrem neuen Wohnraum! In einem charmanten, kleinen Wohnbauprojekt mit nur vier Wohneinheiten erwartet Sie diese stilvolle Terrassenwohnung im 1. Obergeschoss – ein Rückzugsort mit Klasse, Ruhe und herrlichem Grünblick in Südwest-Ausrichtung. Die perfekt durchdachte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 72,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Das großzügige Wohn-Esszimmer mit offener Küche erstreckt sich über 33 m<sup>2</sup> und öffnet sich zur sonnigen 24,63 m<sup>2</sup> großen Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder einfach nur zum Seele baumeln lassen.

Die Raumaufteilung überzeugt:

- WFL von 72,32m<sup>2</sup>
- Hauptschlafzimmer mit 14,79 m<sup>2</sup>
- weiteres Schlafzimmer mit 12,25 m<sup>2</sup>
- helles Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- einladende Diele mit 4,01 m<sup>2</sup>
- KFZ-Abstellplatz Nr.07 & Nr.11
- ein großzügiges Kellerabteil mit 14,25 m<sup>2</sup> bietet praktischen Stauraum. Für Ihren Komfort sind zwei KFZ-Abstellplätze (Nr. 07 & 11) im Eigentum inkludiert
- die monatlichen Kosten belaufen sich auf ca. € 370,00 netto – inklusive Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten sowie Rücklage

**Provision 3% zuzüglich UST**

**[hier geht's zum 360°- Rundgang](#)**

Highlights zur Wohnung Top 2:

- **perfekte Raumaufteilung und großzügige Wohnfläche**
- **die 72,32m<sup>2</sup> dieser Wohnung sind optimal aufgeteilt, was ein besonders komfortables und großzügiges Wohnen ermöglicht, der durchdachte Grundriss sorgt für helle und gut nutzbare Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen**
- **ein Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, mit ungefähr 25 m<sup>2</sup> sie bietet genug Platz für gemütliche Abende im Freien, BBQs mit Freunden oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne, der ungestörte, idyllische Ausblick auf die umliegende Natur ist eine wahre Oase der Ruhe**
- **das Badezimmer lässt keine Wünsche offen, es ist mit einer modernen Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, was den Alltag komfortabel gestaltet und Ihnen die Möglichkeit bietet, nach einem langen Tag sowohl Entspannung als auch Funktionalität zu genießen**
- **die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme und gleichmäßige Wärme, besonders in den kühleren Monaten, sie verleiht dem Zuhause nicht nur ein gemütliches Wohngefühl, sondern bietet auch modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau**
- **zwei private Abstellplätze sind im KP inkludiert!**
- **ein weiterer Vorteil dieser Immobilie sind die zwei zur Wohnung gehörenden KFZ-Abstellplätze, sie bieten Ihnen und Ihren Gästen jederzeit bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür – eine absolute Seltenheit in der heutigen Zeit**
- **zur Wohnung gehört außerdem ein außergewöhnlich großes Kellerabteil, extra viel Stauraum - mit 14,25m<sup>2</sup>, hier finden Sie ausreichend Platz für Fahrräder, saisonale Gegenstände oder Hobbyzubehör, dieser großzügige Stauraum sorgt dafür, dass Ihr Wohnraum frei und offen bleibt, während Sie dennoch alles griffbereit haben**
- **die Lage der Wohnung kombiniert das Beste aus Stadt und Land, Sie wohnen ruhig**

und im Grünen, sind aber in wenigen Minuten in Graz oder beim beliebten Shoppingcenter Seiersberg, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind alle in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar.

- die moderne Bauweise und die energieeffiziente Ausstattung machen die Wohnung nicht nur kostensparend, sondern auch zukunftssicher, niedrige Betriebskosten und ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen sind hier garantiert
- ideal für Paare, kleine Familien, oder als Investment
- diese Wohnung ist perfekt für Paare oder kleine Familien, die modernen Komfort schätzen und das Leben im Grünen suchen, aber auch für Investoren, die in eine gefragte Lage investieren möchten, die Kombination aus großzügiger Terrasse, moderner Ausstattung und hervorragender Anbindung an Graz macht diese Wohnung zu einem attraktiven Gesamtpaket

### **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder 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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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 <1.000m  
Apotheke <2.750m  
Klinik <8.750m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.750m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Polizei <1.250m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <5.250m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap