

**FELDKIRCHEN BEI GRAZ: NEUBAU MIT  
TOP-AUSSTATTUNG! Tischlerküche & 3 Zimmer - eine  
Wohnung zum Verlieben! Vereinbaren Sie JETZT Ihren  
Besichtigungstermin!**



**Objektnummer: 286894**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich-Ritter-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.414,75 €
Kaltmiete (netto)	942,50 €
Kaltmiete	1.196,14 €
Betriebskosten:	253,64 €
Heizkosten:	82,50 €
USt.:	136,11 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Erstellung Mietvertrag: 360,00€ inkl. USt einmalig!

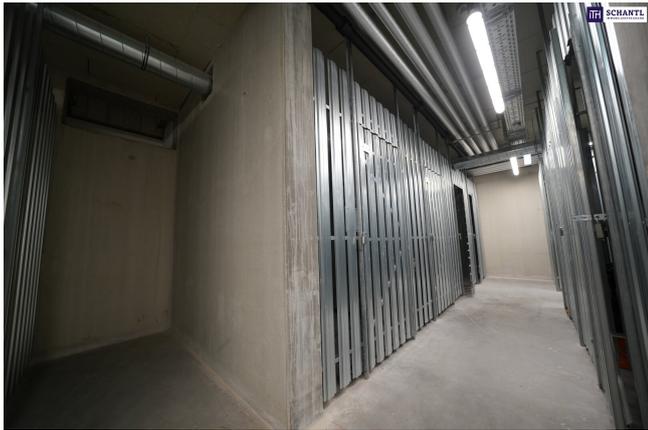
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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

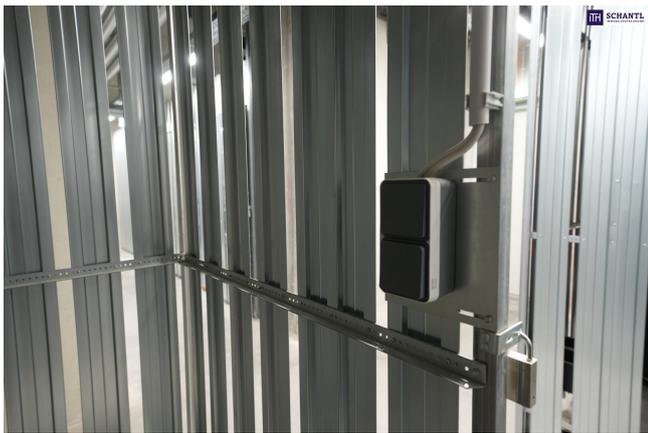
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

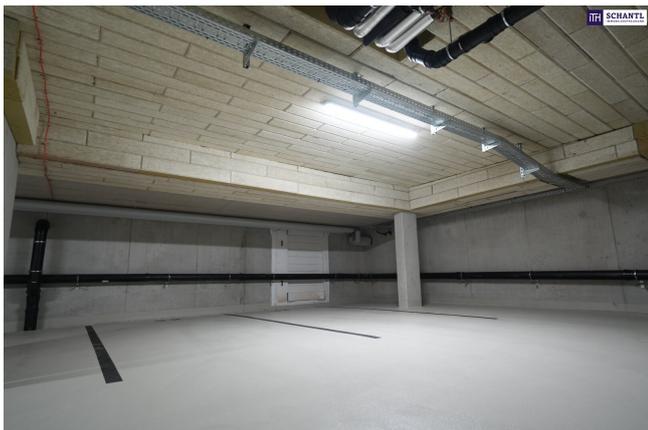
**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL  
TOP FOTOS

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

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







Lage im Projekt

- \*
- \*\*



ca. 65 m<sup>2</sup>  
3 Zimmer  
Terrasse

Vorraum	~ 4,39 m <sup>2</sup>
Diele	~ 4,90 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,90 m <sup>2</sup>
Bad	~ 4,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	~ 12,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	~ 10,81 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 24,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	~ 2,25 m <sup>2</sup>

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse	~ 9,16 m <sup>2</sup>
	~

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

# FELDKIRCHEN BEI GRAZ: NEUBAU MIT TOP-AUSSTATTUNG! Tischlerküche & 3 Zimmer - eine Wohnung zum Verlieben! Vereinbaren Sie JETZT Ihren Besichtigungstermin!

Hier beginnt Ihr neuer Lebensraum – voller Möglichkeiten, Komfort und stilvollem Wohnen. Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre flexible Aufteilung, die sich ideal für junge Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf eignet. Als Erstbezug erleben Sie den einzigartigen Charme einer Wohnung, die noch nie zuvor bewohnt wurde.

### Highlights

- **ERSTBEZUG** – Sie sind die allerersten Bewohner dieser traumhaften Wohnung.
- **Eckbalkon mit 9,16 m<sup>2</sup>** – von zwei Zimmern begehbar, perfekt für Sonne, Luft und freie Momente.
- **Separates WC & Badezimmer** – mehr Komfort, mehr Privatsphäre, mehr Lebensqualität.
- **Zusätzlicher Abstellraum** – Stauraum, der das Leben leichter macht.
- **Tischlerküche vom Feinsten** – hochwertig, maßgeschneidert und bereits eingeplant (noch nicht in Bildern sichtbar).
- **Optimale Lage** – gepflegte, begrünte Anlage, perfekte Anbindung, in Minuten in Graz oder rasch aus der Stadt hinaus.

### Fakten im Überblick

2. **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – perfekt aufgeteilt für maximales Wohngefühl.
4. **3 Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder kreatives Homeoffice.
6. **2. Obergeschoß** mit Lift – hell, freundlich und bequem erreichbar.
8. **Balkon 9,16 m<sup>2</sup>** – großzügig, am Eck gelegen, gleich aus zwei Zimmern begehbar.

- 10. **Separates WC & Badezimmer** – Komfort für den Alltag.
- 12. **Abstellraum inklusive** – praktisch für all das, was Sie verstauen möchten.
- 14. **Fußbodenheizung mit Fernwärme** – behaglich und effizient.
- 16. **Edler Eschen-Fertigparkett & moderne Fliesen** – zeitgemäße Eleganz in jedem Raum.
- 18. **Mehrfach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** – Ruhe, Schutz und Energieeffizienz vereint.
- 20. **Bezug ab Mitte bis Ende Oktober** – Einzug in Ihr neues Leben steht bald bevor.

## **Ausstattungsdetails**

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und einen durchdachten Grundriss, der Flexibilität für jede Lebenssituation bietet. Zeitgemäße Fliesen und der edle Eschen-Fertigparkett schaffen eine stilvolle Atmosphäre. Die moderne Tischlereinbauküche wird das kulinarische Herzstück Ihrer Wohnung sein – robust, elegant und funktional. Badezimmer mit Dusche und separatem WC sorgen für angenehmen Komfort. Dank der energieeffizienten Bauweise, mehrfach verglasten Fenstern und Fußbodenheizung genießen Sie ein nachhaltiges, modernes Wohngefühl.

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist ein echtes Raumwunder: ob als Familiennest, Pärchenidyll oder kreativer Lebensraum – sie bietet für jede Lebensphase die perfekte Lösung.

## **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](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!***

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.750m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <4.250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap