

**UMGEBEN VON RUHE MIT BLICK INS GRÜNE! Ein Zuhause für alle, die Stille lieben und Qualität spüren wollen. – Ihre Rückzugsoase in Andritz**



**Objektnummer: 290196**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Adresse            | Pfanghofweg                      |
| Art:               | Wohnung                          |
| Land:              | Österreich                       |
| PLZ/Ort:           | 8045 Graz                        |
| Zustand:           | Gepflegt                         |
| Alter:             | Neubau                           |
| Wohnfläche:        | 71,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:            | 3                                |
| Bäder:             | 1                                |
| WC:                | 1                                |
| Balkone:           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:   | C 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete        | 1.089,98 €                       |
| Kaltemiete (netto) | 878,78 €                         |
| Kaltemiete         | 1.070,78 €                       |
| Betriebskosten:    | 192,00 €                         |
| USt.:              | 19,20 €                          |
| Provisionsangabe:  |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a







**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

FOLGEN SIE UNS AUF

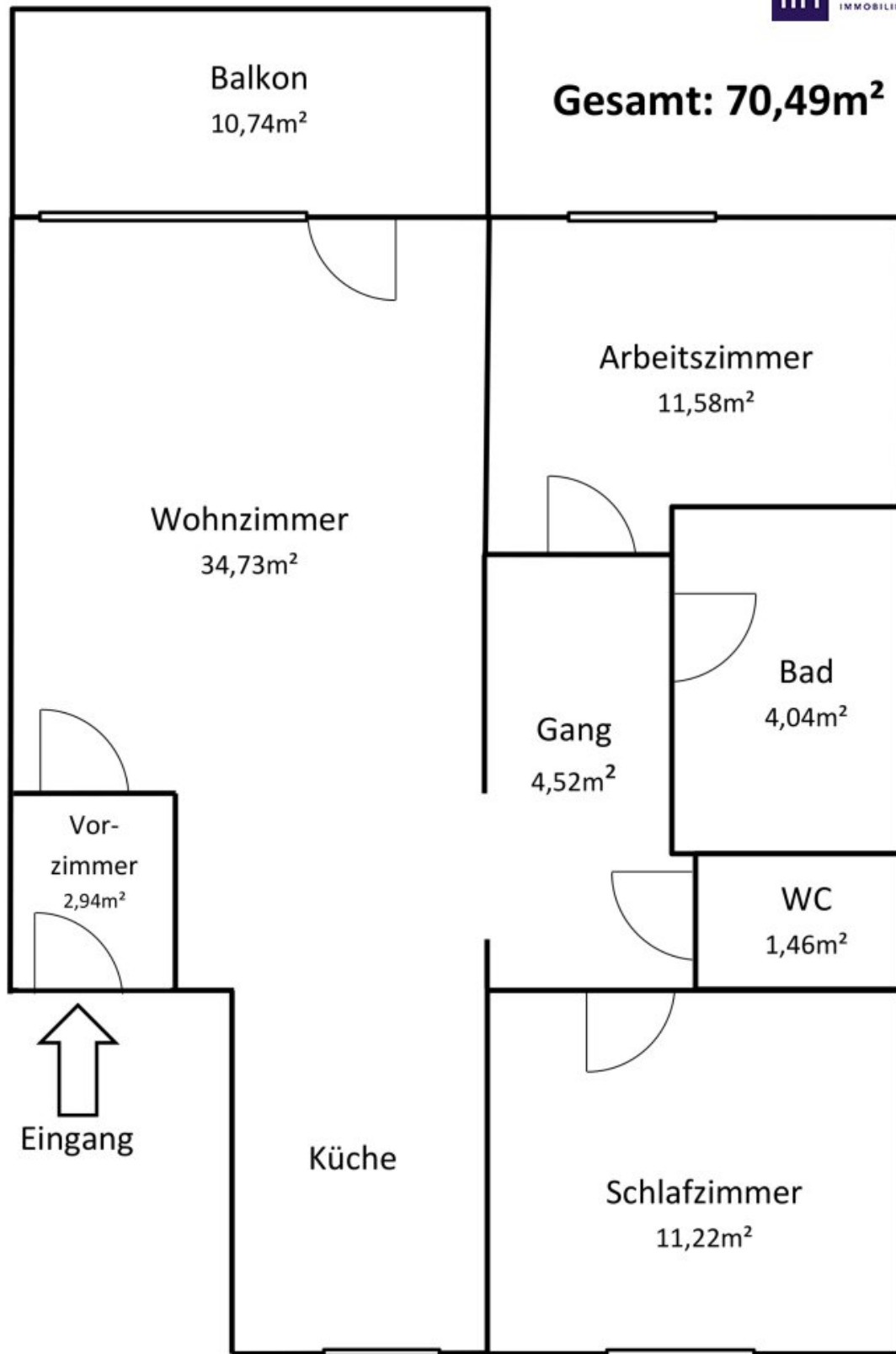




**WWW.SCHANTL-ITH.AT**







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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

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

### **UMGEBEN VON RUHE MIT BLICK INS GRÜNE! Ein Zuhause für alle, die Stille lieben und Qualität spüren wollen. – Ihre Rückzugsoase in Andritz**

Es gibt Orte, an denen fühlt man sich vom ersten Moment an angekommen. Orte, an denen der Alltag zur Ruhe kommt, der Blick ins Grüne wandert und die Zeit ein wenig langsamer vergeht.

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung – einer liebevoll gestalteten Rückzugsoase im ruhigen und begehrten Grazer Stadtteil Andritz.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie leben. Und zwar in einem Zuhause, das Raum für Ruhe, Zweisamkeit und Wohlfühl bietet.

### **? 10 Fakten zur Wohnung, Ausstattung und Lage**

2. **3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **71 m² Wohnfläche** – optimal für Paare mit Anspruch an Komfort und Raum.
4. Großzügiges **Wohnzimmer mit 34,73 m²** – ideal für gemütliche Abende oder stilvolle Einrichtungsideen.
6. **Zwei Schlafzimmer** – perfekt für Schlafen und Homeoffice oder Gäste.
8. **Südwest-Balkon mit 10,74 m²** – herrlicher Grünblick und Sonnenuntergänge inklusive.
10. **Badezimmer & WC wurden hochwertig saniert + Innentüren erneuert**– Sie ziehen in ein frisches, modernes Bad ein.
12. **Ruhige Lage in Andritz** – naturverbunden, grün und dennoch gut angebunden.
14. **1. Obergeschoss** – bequem erreichbar, angenehme Höhe mit Ausblick.
16. **Kellerabteil vorhanden** – zusätzlicher Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird.
18. **Garagenplatz verpflichtend mitzumieten** – sicher und bequem für Ihr Fahrzeug.
20. **Haustierfreundlich (ohne Hunde)** – Balkon kann mit Netz ausgestattet werden, ideal

für Katzen.

## **? 5 Highlights, die begeistern**

2. **Ruheoase mit Grünblick** – der Balkon mit südwestlicher Ausrichtung wird Ihr Lieblingsplatz.
4. **Frisch saniertes Bad** – Hygiene, Stil und Komfort auf modernstem Stand
6. **Perfekte Pärchenwohnung** – durchdachter Grundriss für Zweisamkeit und Individualität.
8. **Katzenfreundliches Zuhause** – optionaler Balkon-Schutz macht's möglich.
10. **Lage mit Lebensqualität** – im idyllischen Andritz wohnen Sie zwischen Stadt und Natur.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein neues Kapitel – sie ist das Versprechen auf ein Zuhause, das Ihnen Ruhe schenkt. Ab August wartet sie darauf, mit Leben gefüllt zu werden.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Sie durchatmen, ankommen und zuhause sein können – dann sind Sie hier genau richtig.

## **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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.750m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap