

**RIESIGE DACHTERRASSE + HOCHWERTIGE  
AUSSTATTUNG + SÜD/WEST Ausrichtung! + Tiefgarage!  
Nur 7 Min. von Graz entfernt!!**



**Objektnummer: 290952**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Gesamtmiete</b>	1.298,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.030,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.180,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	118,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten exkl. HZ

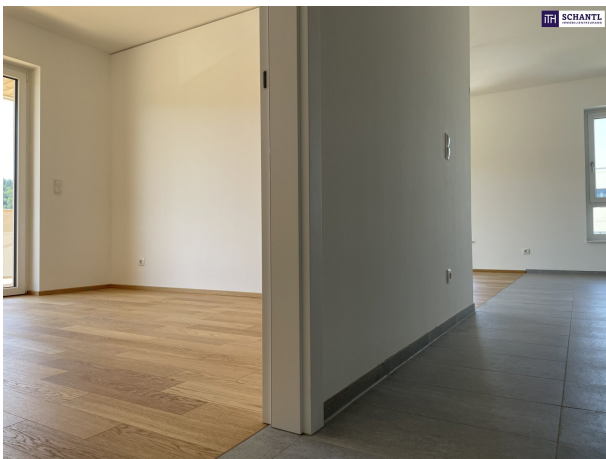
### Provisionsangabe:

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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen

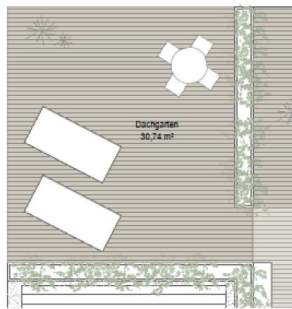
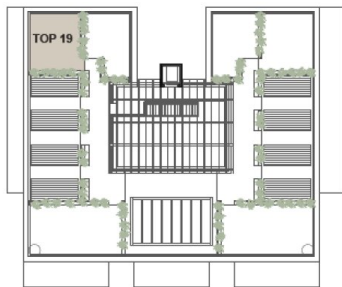


3D Grundriss

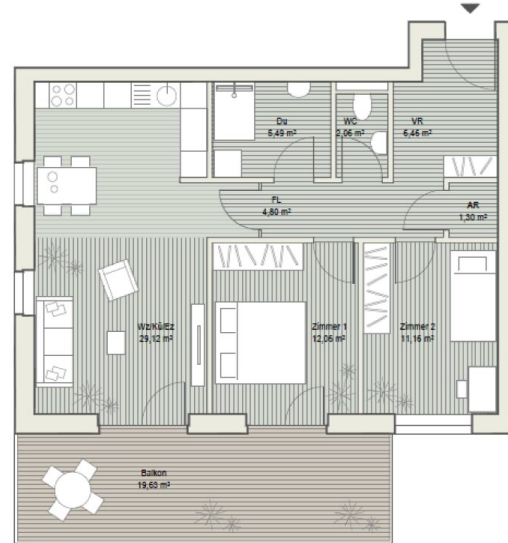
FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

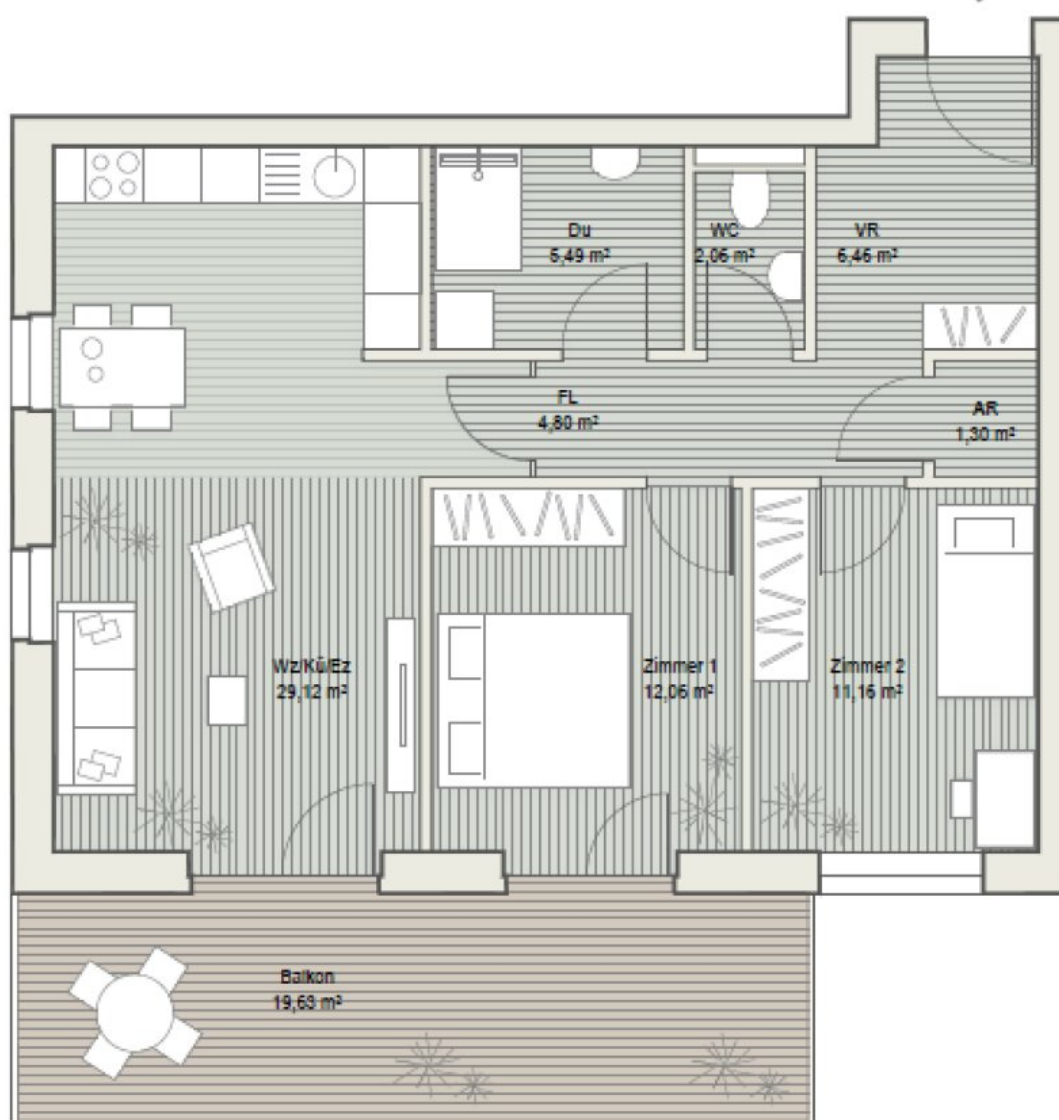


TOP 19 - Dachgarten



**TOP 19 - 2.OG**  
Wohnfläche: 72,45 m²  
Kellerabstellraum: 2,23 m²  
Dachgarten: 30,74 m²



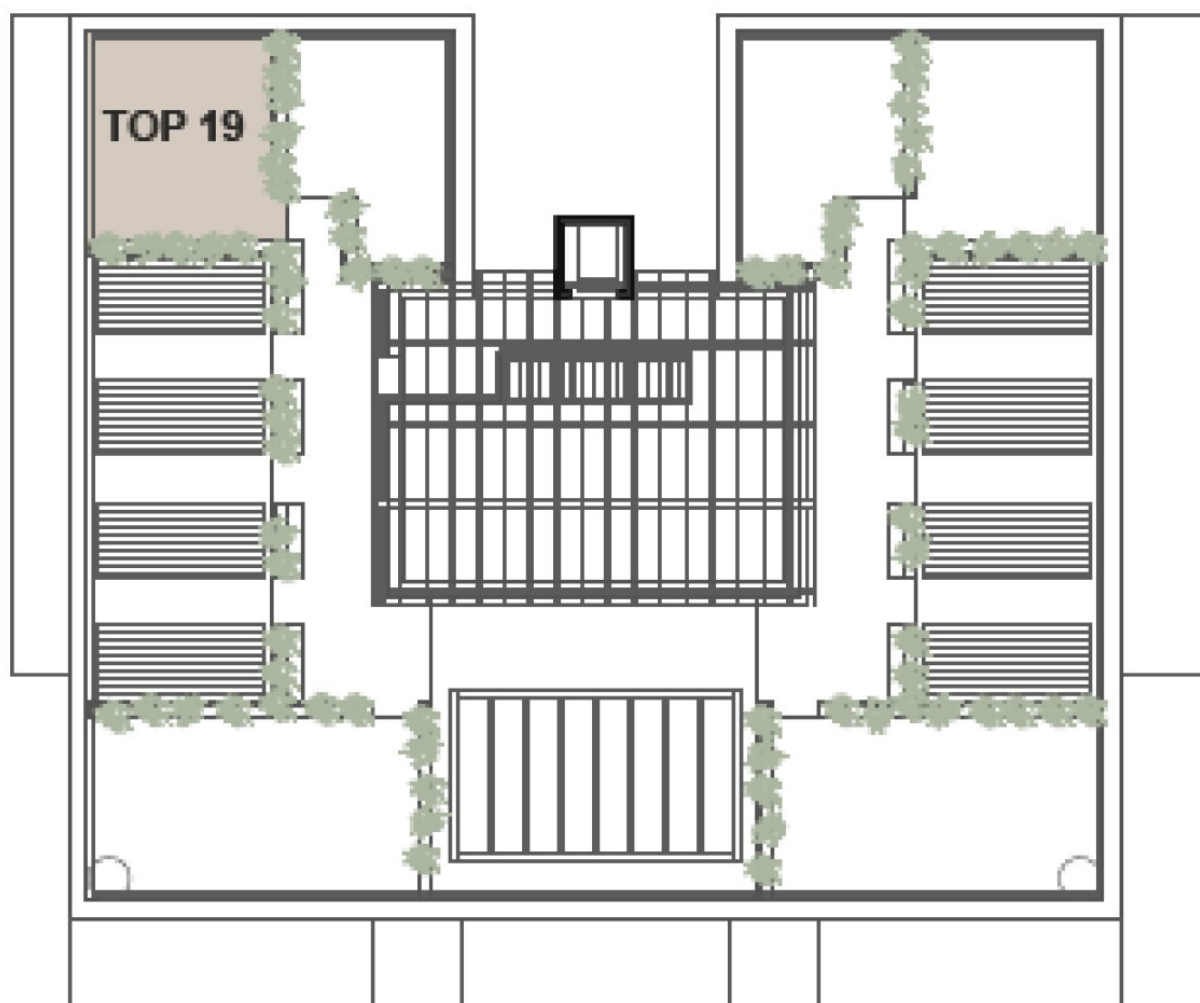


**TOP 19 - 2.OG**

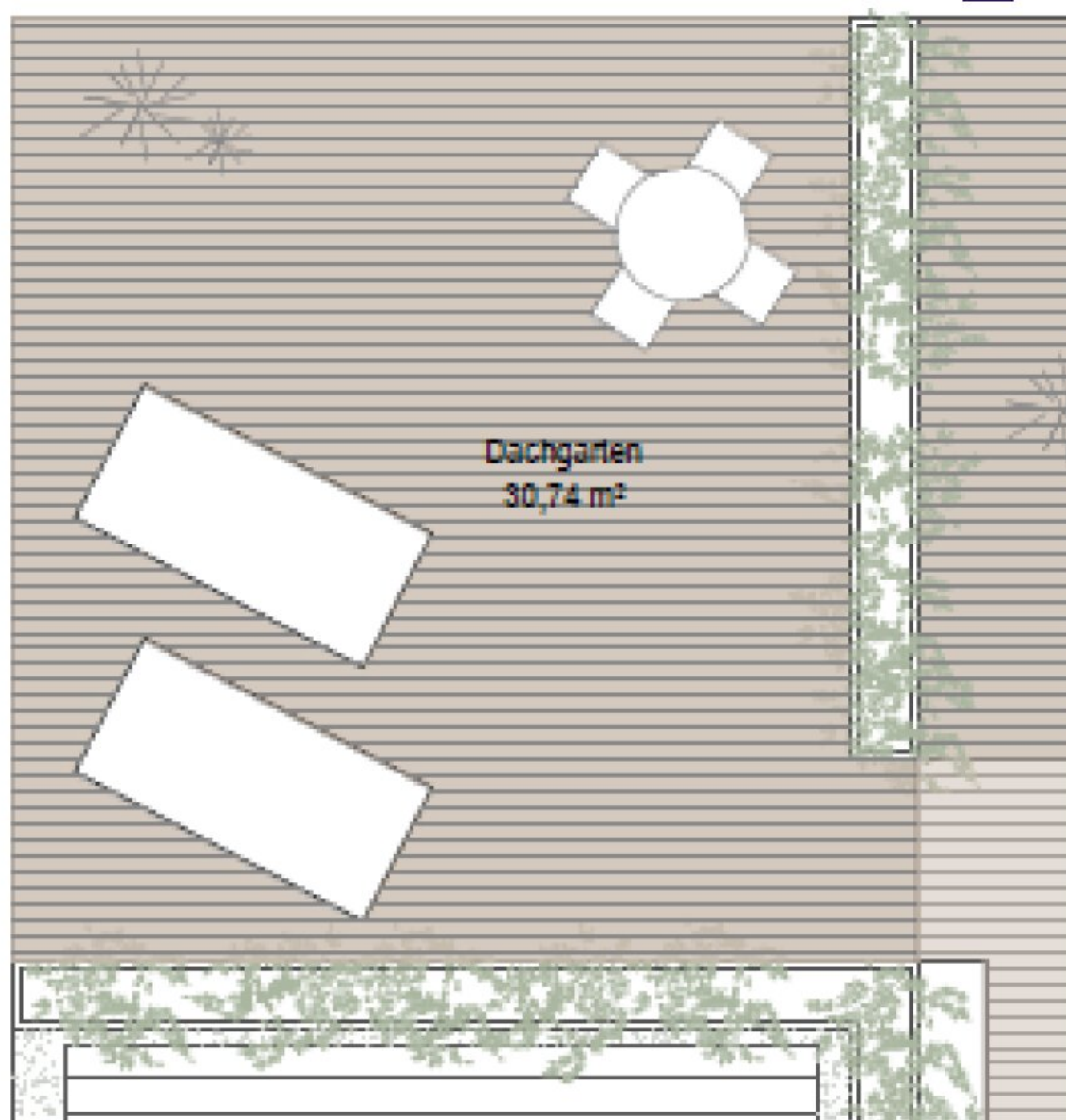
Wohnfläche: 72,45 m<sup>2</sup>

Kellerabstellraum: 2,23 m<sup>2</sup>

Dachgarten: 30,74 m<sup>2</sup>

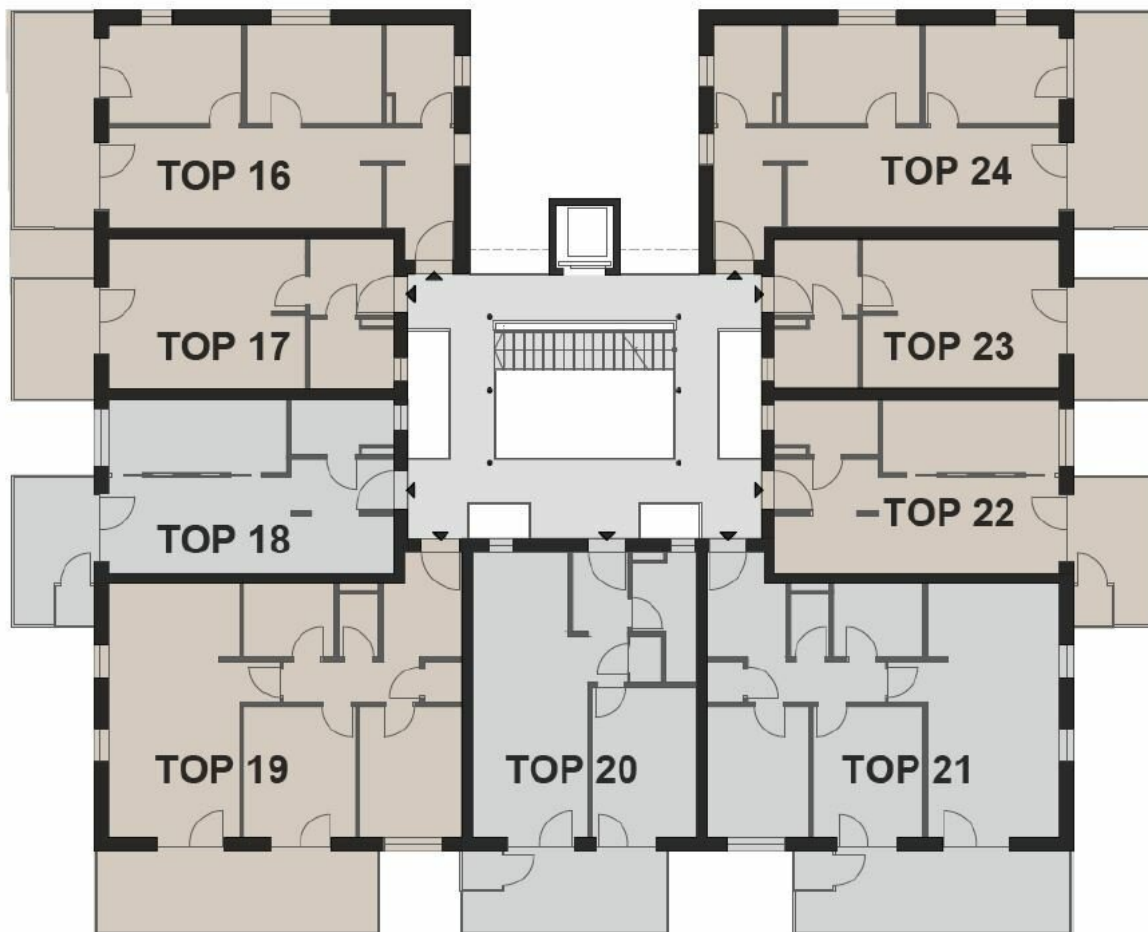






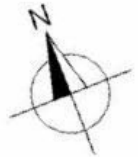
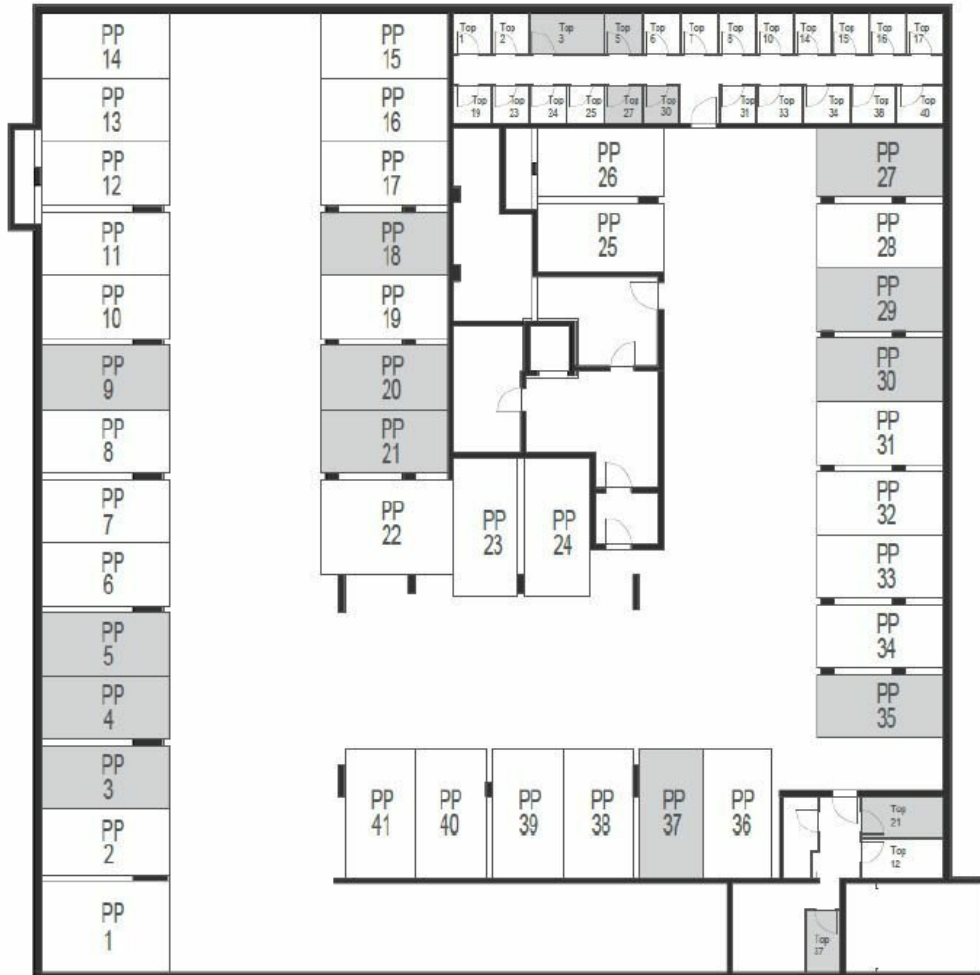
## TOP 19 - Dachgarten

## 2. Obergeschoß





## Garage



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)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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

### **RIESIGE DACHTERRASSE + HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG + SÜD/WEST Ausrichtung! + Tiefgarage! Nur 7 Min. von Graz entfernt!!**

Diese Traumwohnung besticht durch ihre ideale Raumaufteilung (Süd/West-Ausrichtung!), die hochwertige Ausstattung (Klimaanlage, elektrischer Sonnenschutz! usw.) und der riesengroßen Dachterrasse (+ 30m²!). In nur 7 Minuten sind Sie mit dem Auto in Graz!!

#### **HIGHLIGHTS:**

- Traumhafte Wohnung in Hart bei Graz
- Fantastische Dachterrasse auf 30,74 m² zum Entspannen
- Ausreichend Sonnenschein: Süd/West-Ausrichtung!
- Hochwertige Ausstattung: elektrischer Sonnenschutz, Photovoltaik Anlage etc.
- Tolle Klimaanlage in Wohn/Esszimmer + Schlafzimmer!
- Fixer Tiefgaragenstellplatz + Vorbereitung einer E-Ladestation
- Ausreichend Besucherparkplätze vor dem Haus
- Perfekte Lage neben Billa und Spar direkt im Zentrum von Hart bei Graz
- Bis 2,70 m Raumhöhe
- Barrierefrei

## **FACTS:**

- 72,45 m<sup>2</sup> inkl. Balkon + Dachterrasse (+30 m<sup>2</sup>!)
- Riesiges Wohn/Esszimmer (+29 m<sup>2</sup>)
- Moderne neue Tischlerküche in weiß
- Großartiges Wohngefühl mit einer Raumhöhe von 2,65 m
- Abstellraum für genügend Stauraum
- Eigenes Kellerabteil inkludiert
- Tiefgaragenplatz PP19
- Fußbodenheizung

**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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap