

**Morgenlicht. Raumgefühl. Heimkommen. | Ihr neues  
Zuhause erwartet Sie!**



Balkon Beispiel\_KI

**Objektnummer: 291365**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8570 Voitsberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	234.145,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,22 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis beinhaltet 1 Parkplatz (mtl. BK 14,08 €)

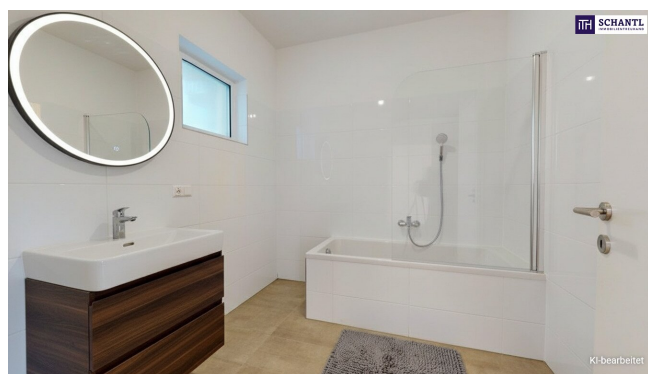
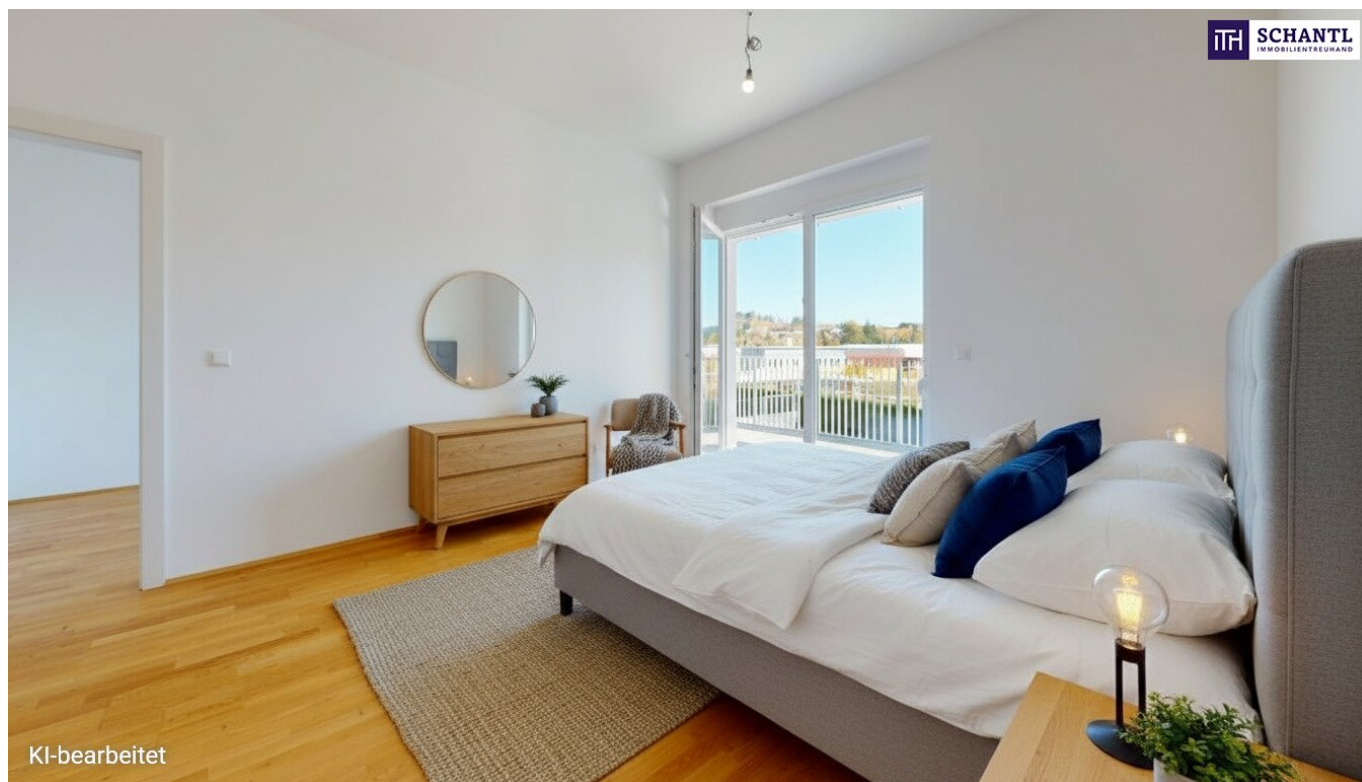
### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**











**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**  
IMMOBILIEN TREUHAND

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

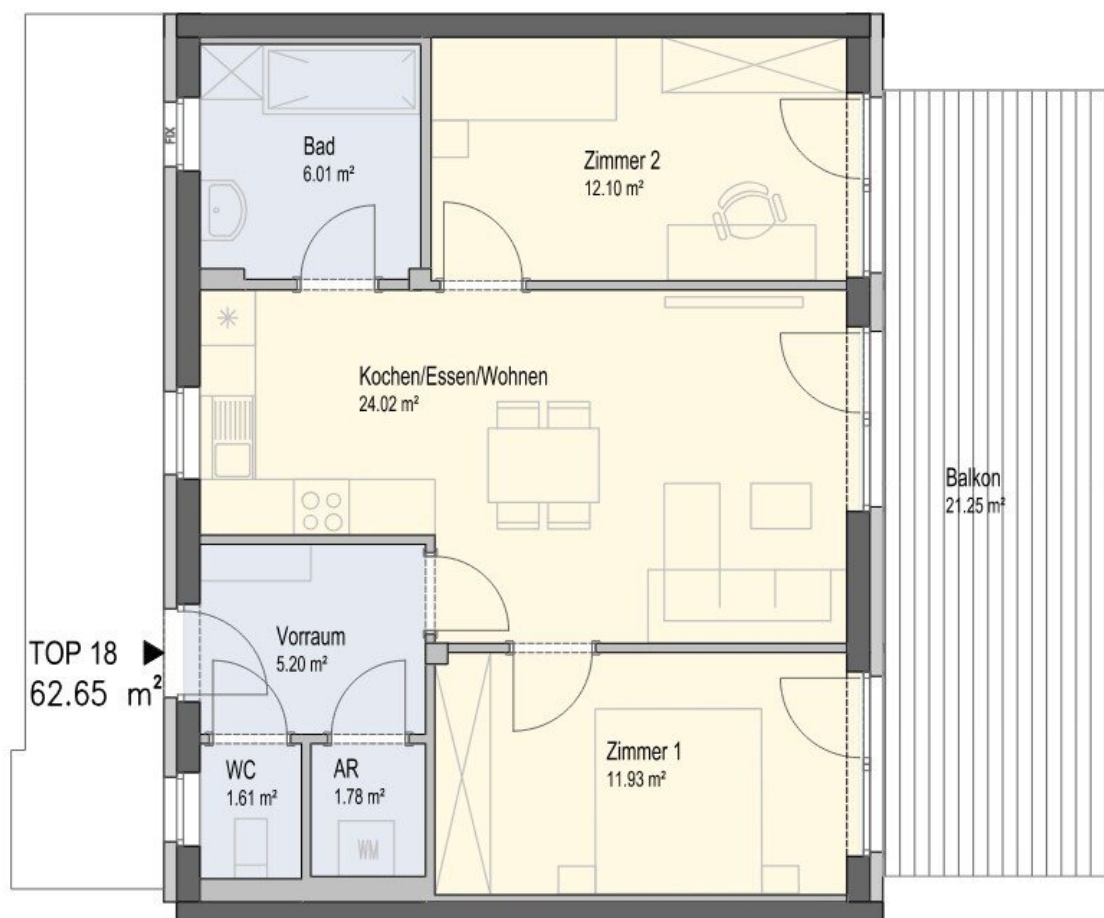
Top Fotos

Qualitätsiegel

MARKTANERKENNUNG QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) [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)





**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

### **Morgenlicht. Raumgefühl. Heimkommen. | Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

Diese moderne Eigentumswohnung liegt in einem hochwertigen Neubauprojekt mit 34 Wohneinheiten und vereint zeitgemäßes Design, durchdachte Architektur und langlebige Bauqualität. Ein Zuhause, das sofort ein Gefühl von Leichtigkeit vermittelt – hell, offen und perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse des modernen Wohnens.

Der großzügige Südostbalkon schenkt Ihnen Sonne vom Morgen bis in die Mittagsstunden und erweitert den Wohnraum elegant ins Freie. Die harmonische Raumaufteilung, die angenehme Wohnatmosphäre und der bereits inkludierte Parkplatz machen diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für Eigennutzer wie auch Anleger.

[Hier geht's zum 3D-Rundgang!](#)

### **Highlights, die überzeugen**

- 62,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 21,25 m<sup>2</sup> Südostbalkon
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Badezimmer mit Waschecken, Badewanne & Fenster
- Wohnen in einem stilvollen Neubauprojekt
- Effiziente Fernwärme für niedrige Betriebskosten
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerersatzraum & Fahrradstellplätze
- 1 Parkplatz im Kaufpreis inkludiert

- Provisionsfrei – direkt vom Bauträger

## **Raumaufteilung**

Vorraum: 5,20 m<sup>2</sup>

WC separat: 1,61 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,78 m<sup>2</sup>

Badezimmer (mit Waschbecken, Fenster & Badewanne) 6,01 m<sup>2</sup>

Wohn-/Ess-/Kochbereich: 24,02 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 12,10 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 11,93 m<sup>2</sup>

Balkon: 21,25 m<sup>2</sup>

## **Lage – hier fühlt sich Alltag leicht an**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Voitsberg: zentral, sonnig, ruhig. Der Bahnhof ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar – ideal für Pendler. Nahversorger, Schulen, Cafés und Restaurants liegen in unmittelbarer Umgebung und sorgen dafür, dass im Alltag alles schnell erreichbar ist.

## **Ideal für**

Singles, Paare, Familien, Anleger und Pendler – ein Zuhause, das Flexibilität bietet und sofort überzeugt.

**Sofort beziehbar – ein Gefühl von Zuhause ab dem ersten Schritt über die Schwelle.**

## **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!***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap