

## **Provisionsfrei! Wo Licht und Leben ein Zuhause finden – 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Südostbalkon**



Schlafzimmer\_KI

**Objektnummer: 291279**

**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>	62,80 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>	231.410,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,42 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

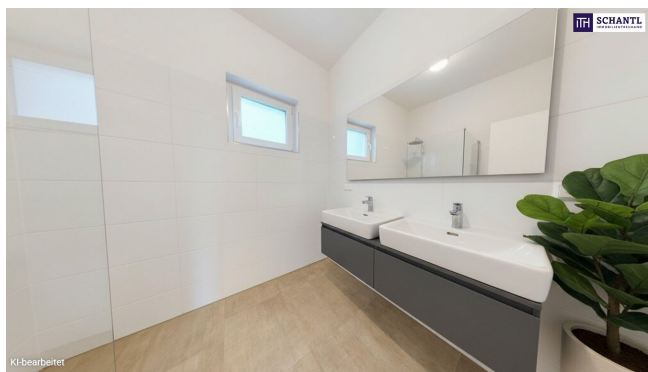
### Provisionsangabe:

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**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos

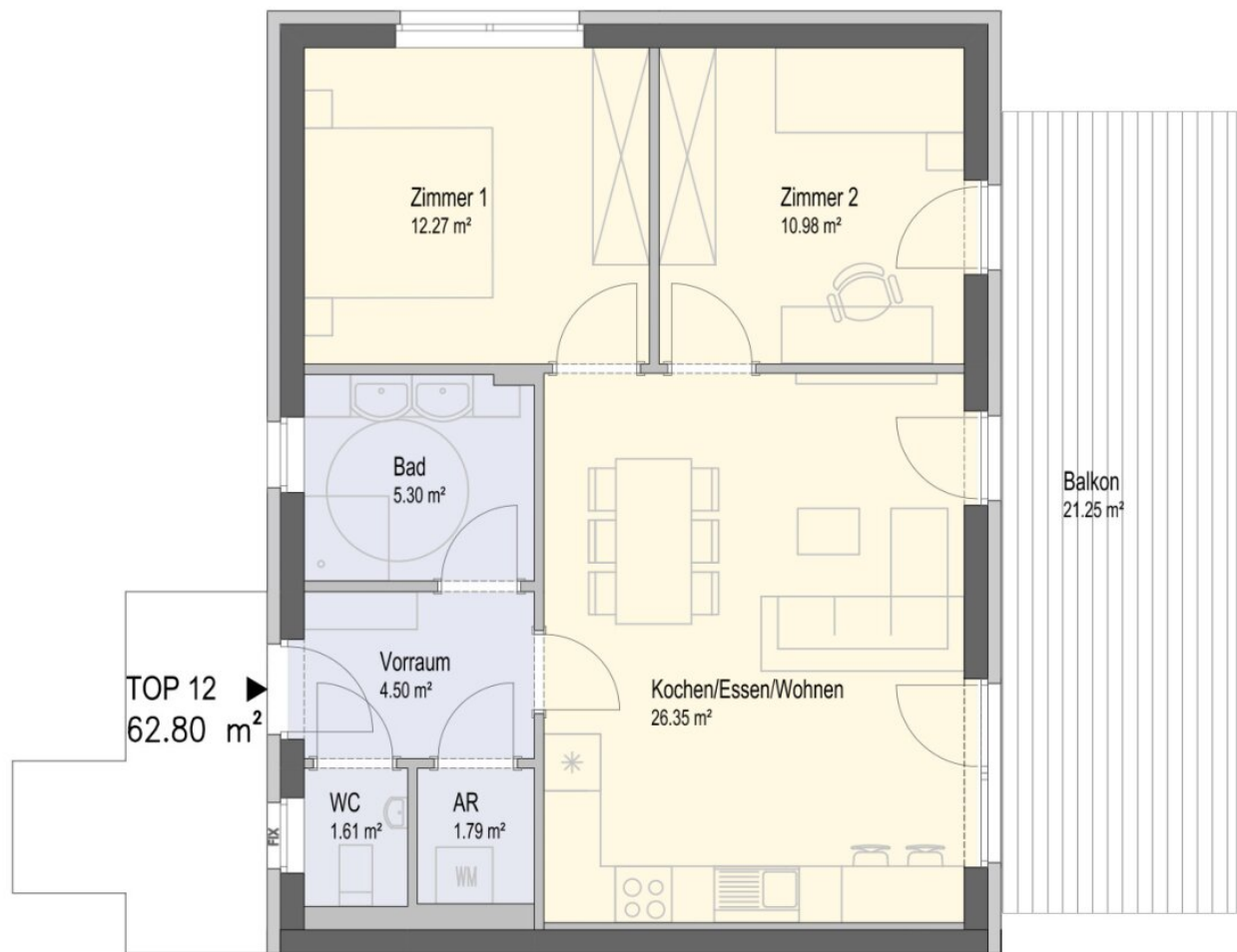


Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**





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

## Provisionsfrei! Wo Licht und Leben ein Zuhause finden – 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Südostbalkon

Diese **moderne Eigentumswohnung** befindet sich in einem **hochwertigen Neubauprojekt** mit **34 Wohneinheiten**, das **modernes Design**, **durchdachte Architektur** und **hohe Bauqualität** vereint.

Hier erwartet Sie ein Wohngefühl, das **keine Wünsche offenlässt** – mit **optimaler Raumaufteilung**, **großzügigen Freiflächen** und einer **Lage**, die **urbanen Komfort** mit **Naturverbundenheit** perfekt kombiniert.

Der großzügige Südostbalkon schenkt Ihnen Sonne vom Morgen bis Mittag und erweitert den Wohnraum ins Freie. Die harmonische Raumaufteilung, die gemütliche Wohnatmosphäre und der bereits inkludierte Parkplatz machen dieses Zuhause sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv.

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

## Highlights, die das Herz höherschlagen lassen

- **62,80 m² Wohnfläche + 21,25 m² Südostbalkon**
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Badezimmer mit **ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken & Fenster**
- Wohnen in einem stilvollen Neubauprojekt
- Effiziente Fernwärme ? **niedrige Betriebskosten**
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerersatzraum & Fahrradstellplätze
- **1 Parkplatz im Kaufpreis inkludiert**
- **Provisionsfrei – direkt vom Bauträger**

## Raumaufteilung



Vorraum: 4,50 m<sup>2</sup>

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

Abstellraum: 1,79 m<sup>2</sup>

Badezimmer (mit Doppelwaschbecken, Fenster & Dusche): 5,30 m<sup>2</sup>

Wohn-/Ess-/Kochbereich: 26,35 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 12,27 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 10,98 m<sup>2</sup>

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

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

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Voitsberg – zentral, sonnig und trotzdem angenehm ruhig.

Der Bahnhof ist **in ca. 5 Gehminuten erreichbar**, ideal für Pendler.

Nahversorger, Schulen, Lokale und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was das tägliche Leben angenehm macht.

## **Ideal für**

Singles, Paare, Familien, Anleger und Pendler.

**Sofort beziehbar – ein Zuhause, das man spürt, sobald man die Tür öffnet.**

## **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