

## **Provisionsfrei! EG-Wohnraum mit XL-Südostbalkon – Sonne & Freiraum genießen**



**Objektnummer: 291293**

**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>	61,93 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>	222.495,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,72 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis beinhaltet 1 Parkplatz (mtl. BK 10,56 €)

### 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





3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



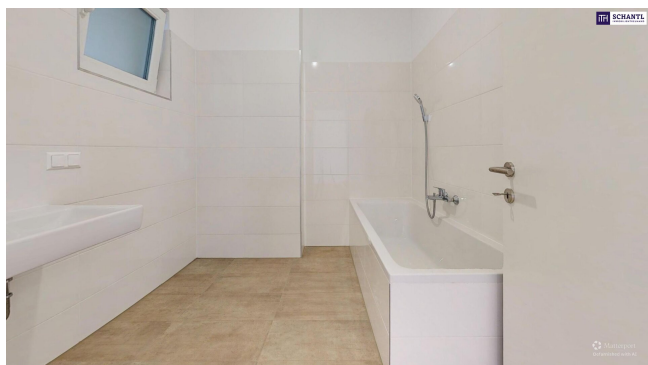
Qualitätssiegel

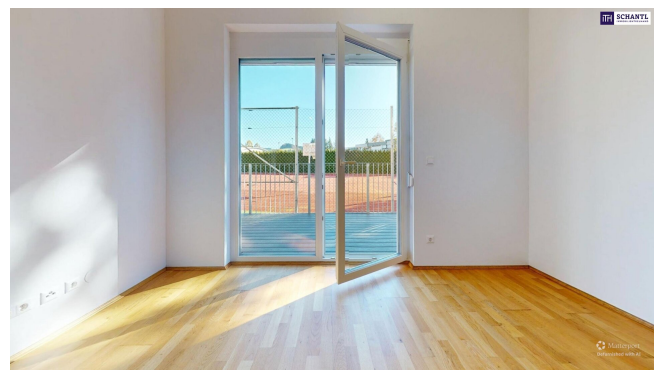
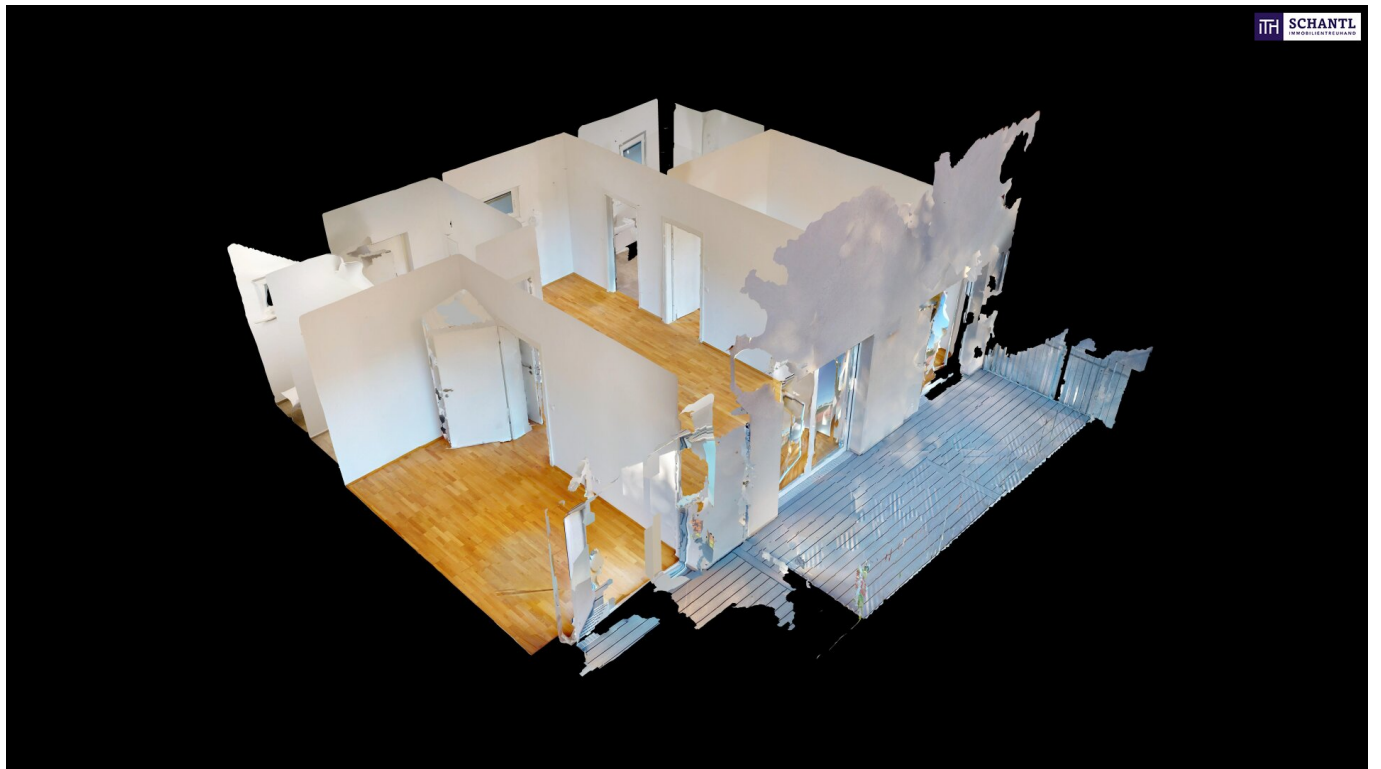
FOLGEN SIE UNS AUF





**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)





**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.

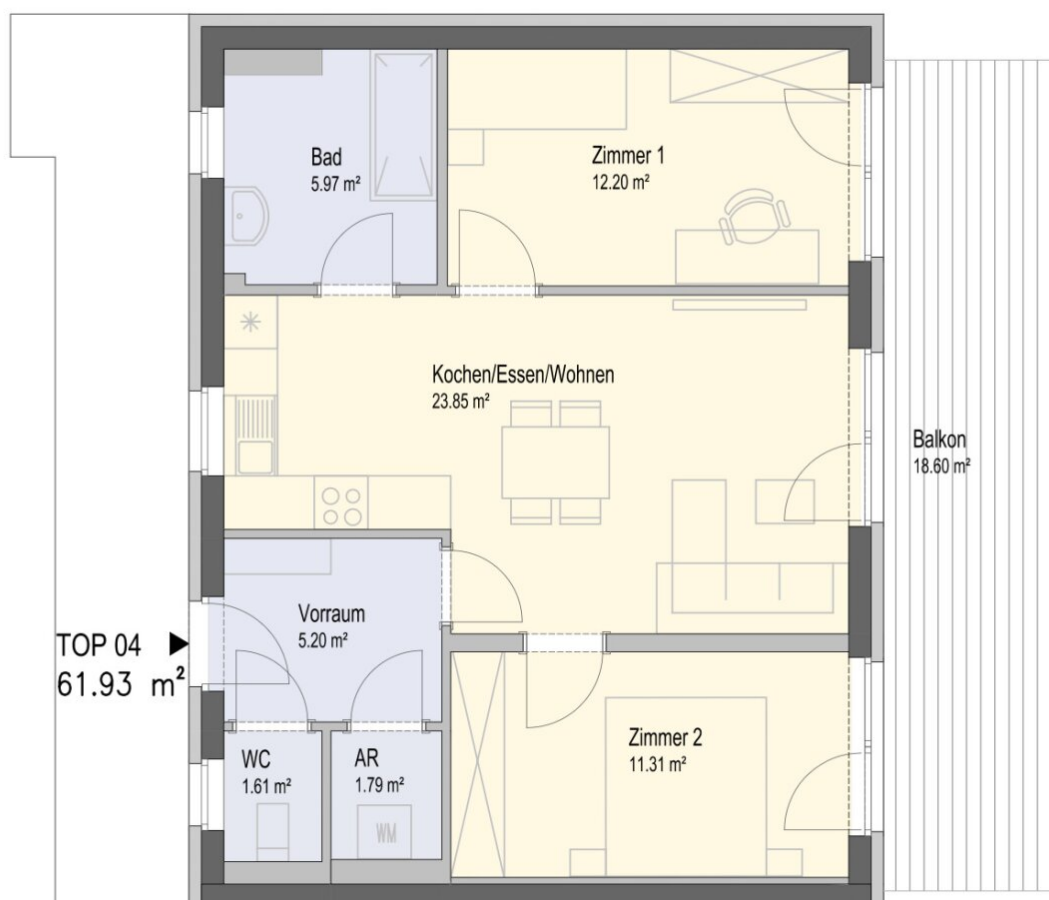
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- 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

### Provisionsfrei! EG-Wohntraum mit XL-Südostbalkon – Sonne & Freiraum genießen

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.

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

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen **großzügigen Südostbalkon**, der für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Perfekt für Eigennutzer und Anleger – **ein Parkplatz ist bereits inkludiert!**

### Highlights der Wohnung

- **61,93 m² Wohnfläche + 18,60 m² Südostbalkon**
- Modernes Neubauprojekt in attraktiver Lage
- Durchdachter 3-Zimmer-Grundriss
- Badezimmer mit **Badewanne & Einzelwaschbecken**
- Effiziente Fernwärme ? **niedrige Betriebskosten**
- Helle Räume & direkter Zugang zum Balkon
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- **Kellerersatzraum & Fahrradstellplätze**
- **1 Parkplatz im Kaufpreis inkludiert**
- **Provisionsfrei** – keine Maklerkosten



## Raumaufteilung

- Vorraum: 5,20 m<sup>2</sup>
- WC separat: 1,61 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,79 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (mit Badewanne): 5,97 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Ess-/Kochbereich: 23,85 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 12,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 11,31 m<sup>2</sup>
- Balkon: 18,60 m<sup>2</sup>

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Voitsberg – zentral gelegen und dennoch ruhig.

Nur **ca. 5 Gehminuten zum Bahnhof**, ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Cafés liegen in unmittelbarer Nähe.

Die schnelle Verbindung nach Graz macht die Lage besonders attraktiv.

### Ideal für:

- Singles & Paare
- Familien
- Anleger (sofort vermietbar)
- Pendler mit Anbindung nach Graz

**Ihr Vorteil: Sofort verfügbar!**

Einziehen, wohlfühlen und die Sonne auf Ihrem eigenen Südostbalkon genießen.

## **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