

## **Modernes Reihenhaus mit großzügigem Garten in idyllischer Ruhelage – Nähe Bahnhof Unterfladnitz**



Das neue Zuhause

**Objektnummer: 291301**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenendhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8181 Weiz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	221,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

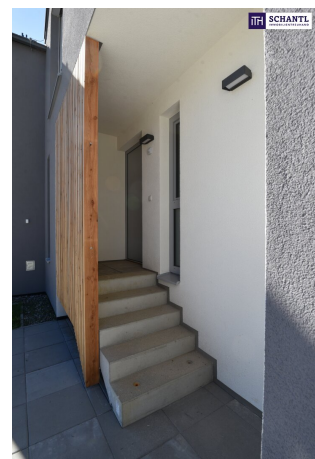
T +43 664 54 11 047













**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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

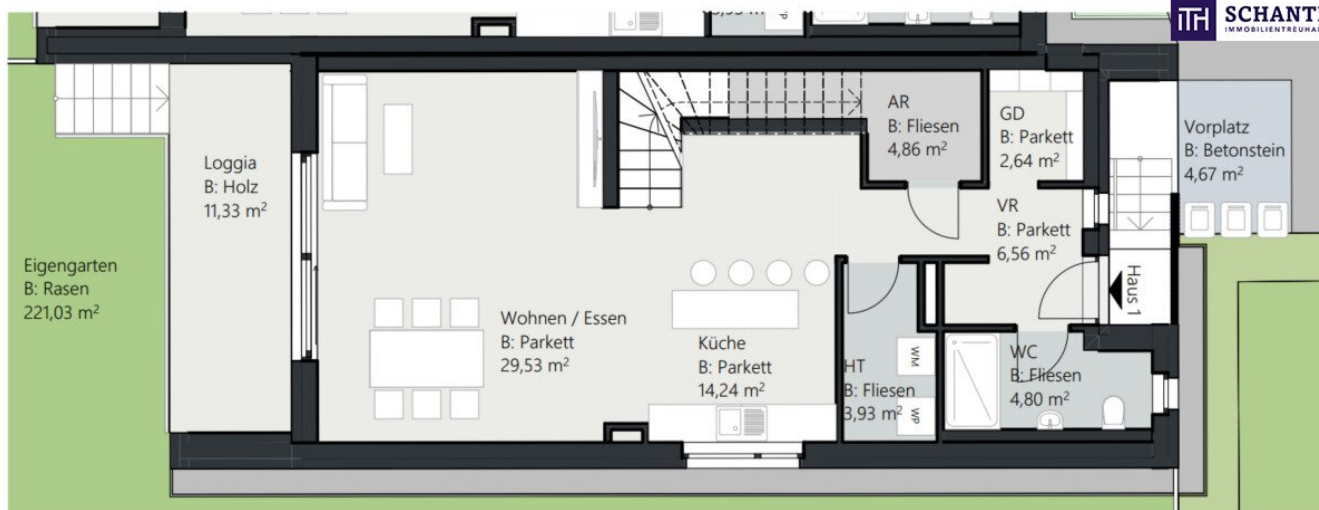
Find My Home.at  
QUALITÄT'S  
MAKLER

FOLGEN SIE UNS AUF   

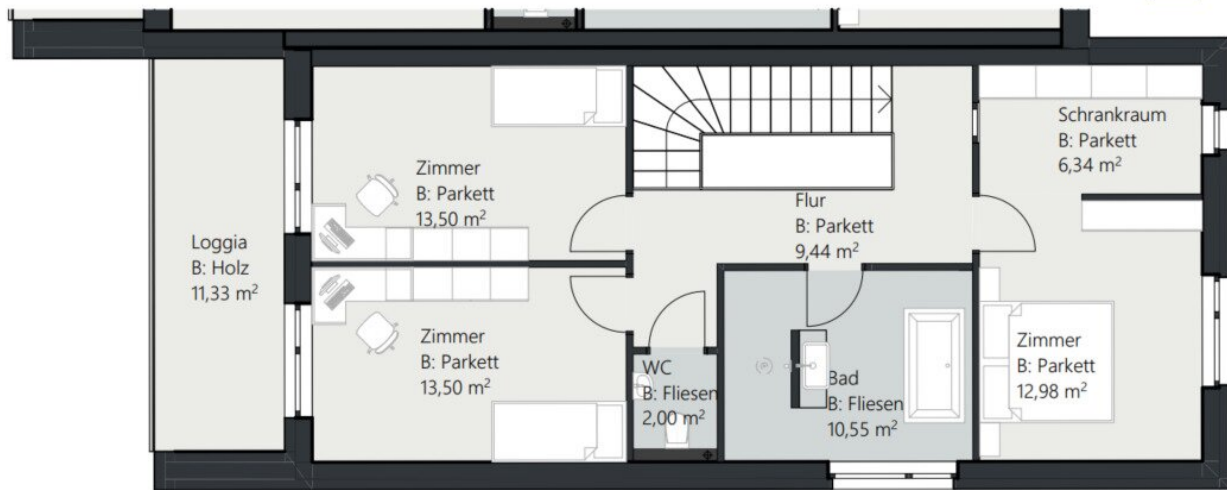
WWW.SCHANTL-ITH.AT











# RH 1 | Reihenhaushaus 1



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

## RAUMAUFTEILUNG

### Erdgeschoss

Abstellraum (AR)	4,86
Garderobe (GD)	2,64
Haustechnik (HT)	3,93
Küche	14,24
Vorraum (VR)	6,56
WC	4,80
Wohnen/Essen	29,53

### Obergeschoss

Bad	10,55
Flur	9,44
Schrankraum	6,34
WC	2,00
Zimmer	12,98
Zimmer	13,50
Zimmer	13,50

### GESAMTFLÄCHE

**134,87 m<sup>2</sup>**

## AUSSENBEREICHE

Eigengarten	221,03
Loggia	11,33
Vorplatz	4,67

**237,03 m<sup>2</sup>**



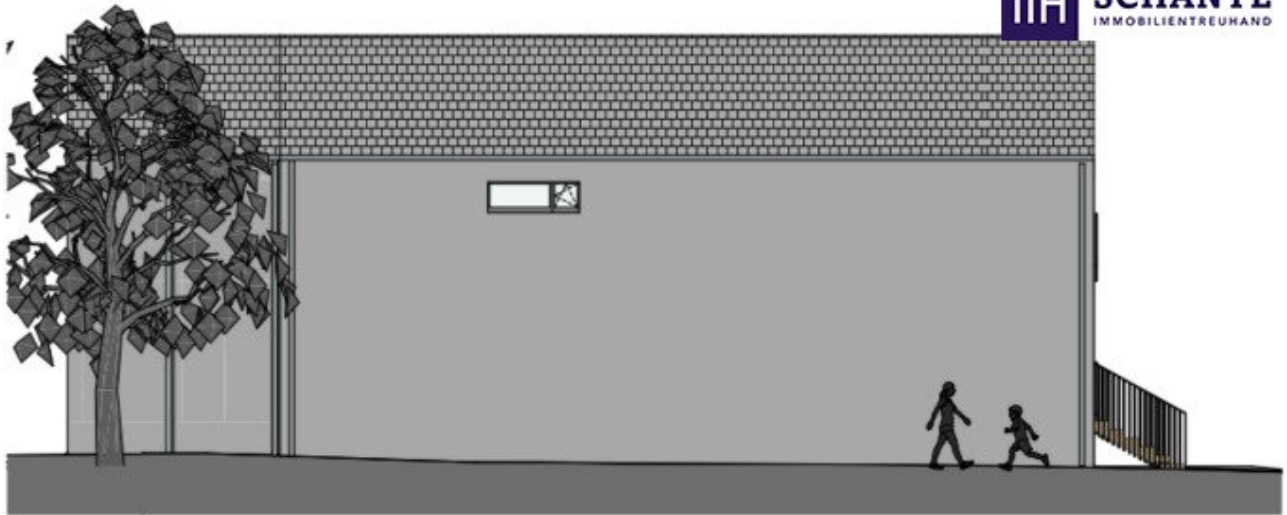


Ansicht Ost - Eingangsbereich

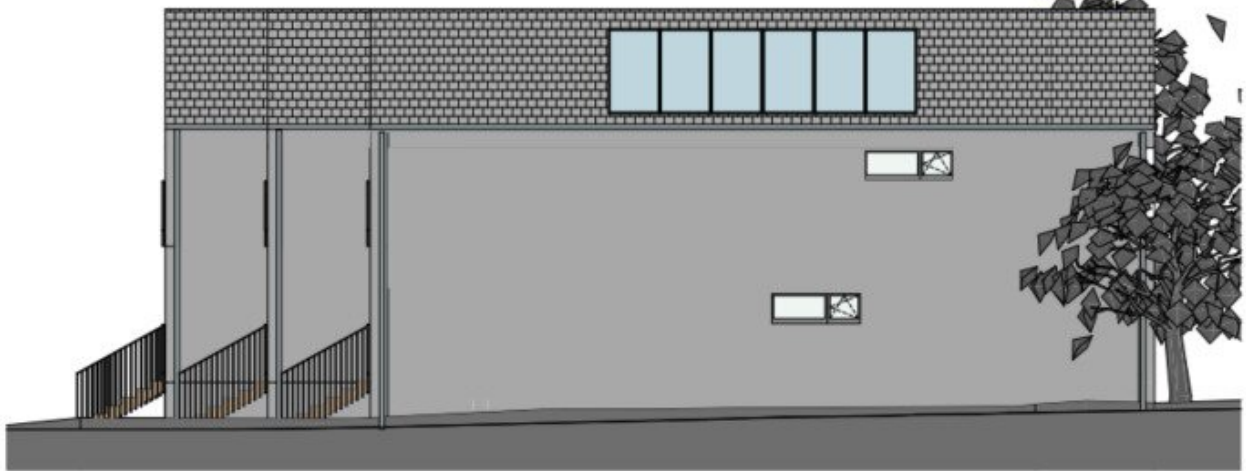


Ansicht West - Garten



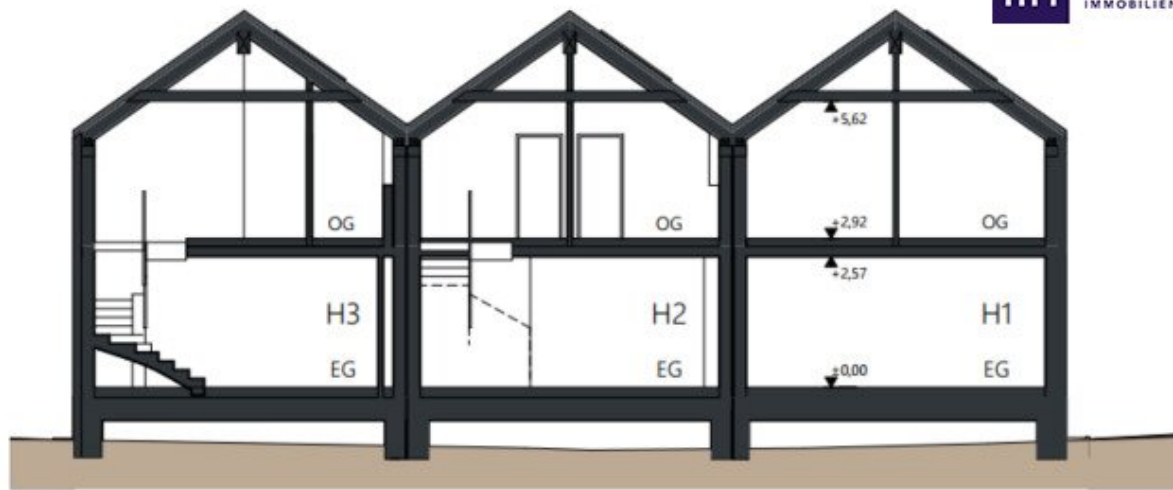


Ansicht Nord - Haus 3

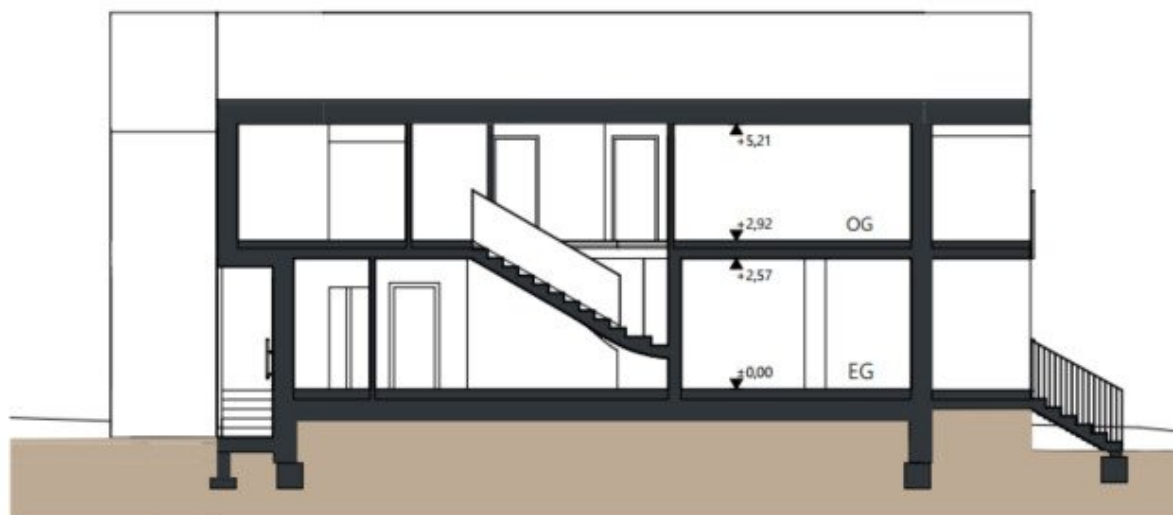


Ansicht Süd - Haus 1





Systemschnitt

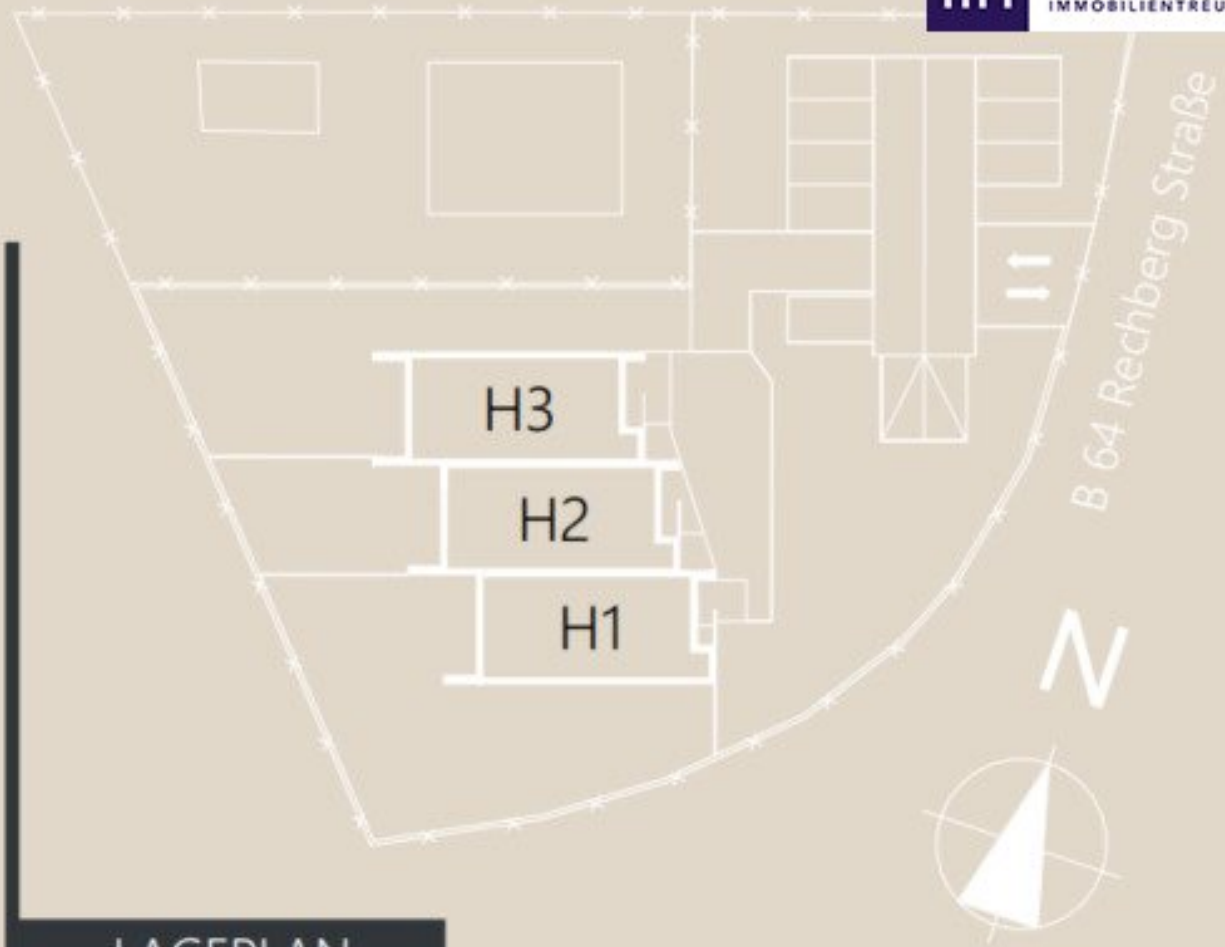


Längsschnitt





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



LAGEPLAN





**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



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

## Objektbeschreibung

### Ankommen. Aufatmen. Im Grünen Zuhause sein.

Ein Zuhause, das vom ersten Moment an Geborgenheit ausstrahlt – offen, hell und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Dieses moderne Reihenhause vereint **stilvolle Architektur**, **durchdachte Raumplanung** und **ein außergewöhnliches Wohngefühl** – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Lebensqualität legen.

### Objektbeschreibung

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit hohen Raumhöhen, die ein einzigartiges Raumgefühl schaffen. **Über eine großzügige Hebeschiebetür gelangt man direkt auf den Balkon**, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Die **offene Stiege** verbindet den einladenden Wohnbereich harmonisch mit den privaten Rückzugsräumen im Obergeschoss.

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie neben dem großzügigen Wohnraum auch eine **praktische Dusche** und ein **separates WC** – komfortabel für den Alltag und Gäste. Ein großzügiger **Vorraum mit Garderobe** und ein **Abstellraum** erleichtern den Alltag und sorgen für ein harmonisches Wohngefühl vom ersten Moment an.

Im **Obergeschoss** entsteht Ihre persönliche **Wohlfühloase**:

Ein **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**, ein **modernes Badezimmer mit großer Badewanne und einer riesigen, begehbaren Dusche**, ein **separates WC** sowie **zwei große Schlafräume** für Familie, Gäste oder Homeoffice. Von den beiden Schlafzimmern gelangt man direkt auf die **Loggia** – der perfekte Ort, um **morgens frische Luft zu tanken** oder **abends in Ruhe abzuschalten**.

Als **Randhaus** bietet dieses Objekt **maximale Privatsphäre** und überzeugt mit einem **sonnigen Eigengarten (ca. 184 m²)** sowie einer **Loggia mit Blick ins Grüne** – perfekt zum Entspannen und Genießen.

### Ausstattung & Highlights

- **Randhaus** mit zusätzlichem Gartenanteil und Privatsphäre



- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit offener Bauweise und hohen Raumhöhen
- **Offene Stiege** als stilvolles Verbindungselement zwischen den Ebenen
- **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**
- **Riesige Dusche im Obergeschoss**
- **Zwei WCs** – ideal für Alltag und Gäste
- **Belagsfertig - Optionale Fertigstellung: € 30.000,-**
- **Beziehbar ab: ca. 2 Monate nach Vertragsabschluss**
- **Fußbodenheizung über nachhaltigen Nahwärmeanschluss (Hackgut)**
- **Parkplätze direkt vor dem Haus**

## **Bautechnische Details**

- Massivbauweise mit 25 cm Ziegelmauerwerk & 16 cm Vollwärmeschutz
- Kunststoff-/Alu-Fenster mit 3-fach-Isoplushverglasung
- Sämtliche Installationen für Badewanne, Dusche, Waschbecken & Waschmaschine vorbereitet
- Energieeffiziente Heiztechnik & moderne Bauweise

- Die angegebenen Betriebskosten basieren auf Erfahrungswerten und sind daher als Annahmen zu werten.

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

- Vorraum: ca. 6,56 m<sup>2</sup>
- Garderobe: ca. 2,64 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 4,86 m<sup>2</sup>
- Haustechnik: ca. 3,93 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: ca. 4,80 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 14,24 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen: ca. 29,53 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss**

- Flur: ca. 9,44 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 10,55 m<sup>2</sup>
- Separates WC: ca. 2,00 m<sup>2</sup>
- Schrankraum: ca. 6,34 m<sup>2</sup>

- Schlafzimmer 1: ca. 13,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 13,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3: ca. 12,98 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche:** ca. 134,87 m<sup>2</sup>

## **Außenbereiche**

- **Eigengarten:** ca. 221 m<sup>2</sup>
- **Loggia (OG):** ca. 11,33 m<sup>2</sup>
- **Vorplatz:** ca. 4,67 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfreifläche:** ca. 237,03 m<sup>2</sup>

## **Fazit**

Ein Zuhause, das begeistert – modern, effizient und mit Liebe geplant.

Hier treffen **Design, Komfort und Lebensqualität** aufeinander.

**Ankommen. Aufatmen. Zuhause fühlen.**

Die Liegenschaft befindet sich in St. Ruprecht an der Raab.

**Hinweis zur Visualisierung:**



Die dargestellten Bilder mit Bodenbelägen, Küche oder Einrichtungsgegenständen dienen lediglich zur **veranschaulichenden Darstellung**. Das Haus wird **belagsfertig, weiß ausgemalen (ohne Innentüren)** übergeben – die endgültige Gestaltung der Oberflächen, Böden und des Interieurs obliegt dem Käufer.

## 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!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap