

**BEZAUBERND! KLEIN ABER FEIN! Traumhafte
Erstbezug-Wohnung in Feldkirchen bei Graz -
TISCHLERKÜCHE + TIEFGARAGEN PLATZ! JETZT
BESICHTIGUNG VEREINBAREN!**



Objektnummer: 292073

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich-Ritter-Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	793,38 €
Kaltmiete (netto)	609,00 €
Kaltmiete	721,25 €
Betriebskosten:	112,25 €
USt.:	72,13 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizkosten von ca. 62,00€ & Mietvertragserstellung: einmalig 360,00€ (inkl. USt.)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

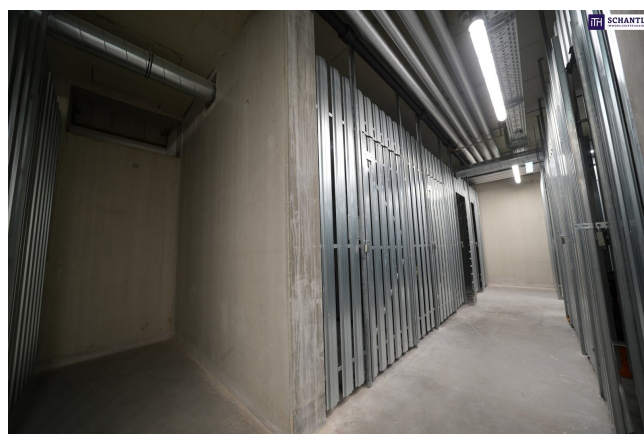
Qualitätssiegel

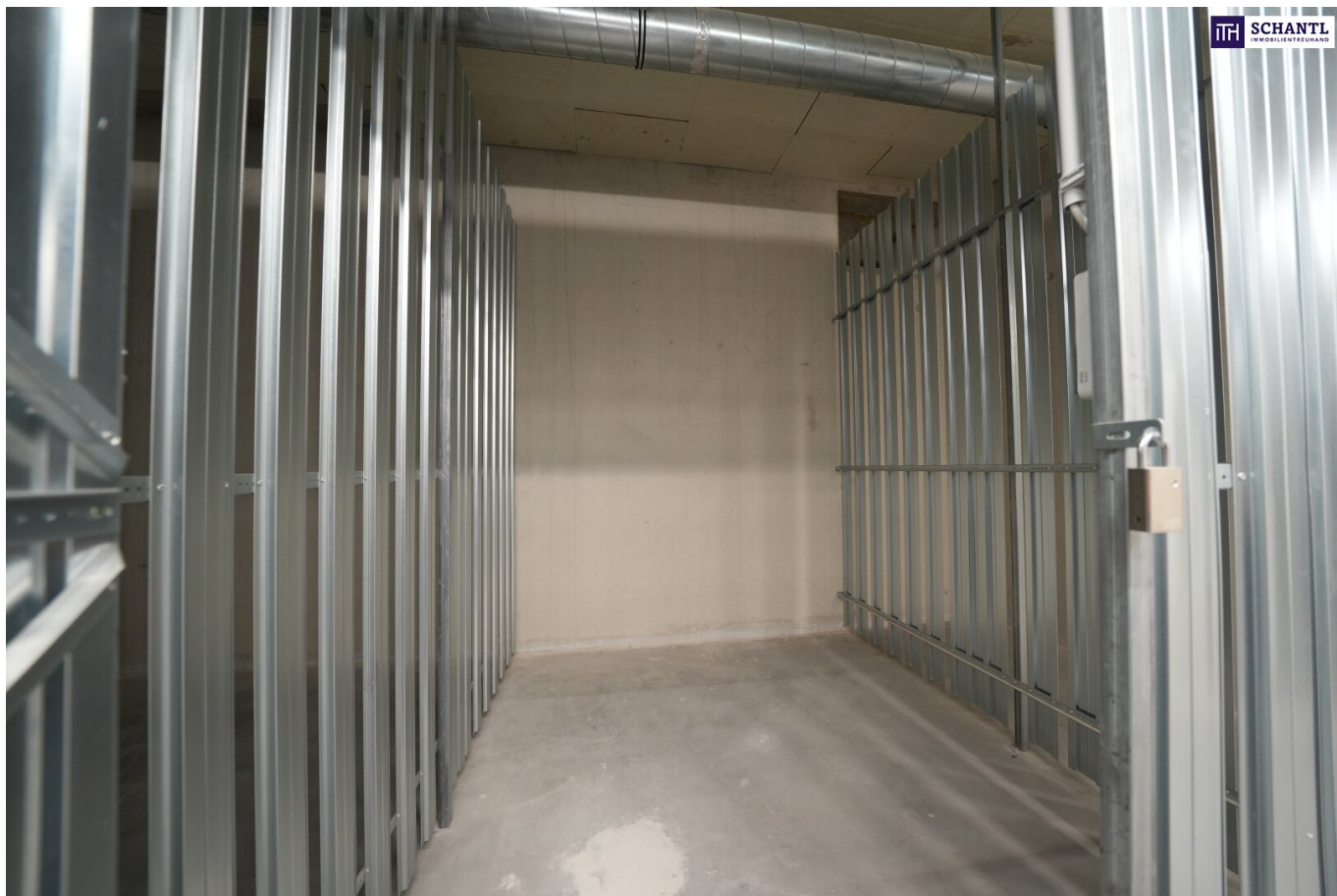
FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

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

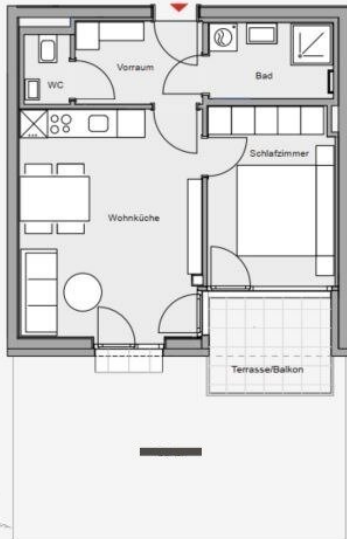






Lage im Projekt

- *
- **



ca. 42 m²
2 Zimmer
Terrasse/Balkon

Vorraum	~ 4,96 m ²
WC	~ 1,50 m ²
Bad	~ 4,42 m ²
Schlafzimmer	~ 10,60 m ²
Wohnküche	~ 19,58 m ²

AUSSENFLÄCHEN

Terrasse	~ 6,00 m ²
----------	-----------------------

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | 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

BEZAUBERND! KLEIN ABER FEIN! Traumhafte Erstbezug-Wohnung in Feldkirchen bei Graz - TISCHLERKÜCHE + TIEFGARAGEN PLATZ! JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Klein, fein und voller Charme – diese Wohnung ist wie geschaffen für Paare oder Singles, die modernes Wohnen mit Komfort lieben. Durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung vereinen sich hier zu einem Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Als Erstbezug wartet diese Wohnung darauf, Ihre persönliche Handschrift zu tragen.

Highlights

- **ERSTBEZUG** – Sie ziehen als Erste in diese moderne Wohnung ein.
- **Balkon mit 6 m²** – perfekt, um die Sonne zu genießen und frische Luft zu tanken.
- **Abgewandte Ausrichtung** – kein direkter Blick in Nachbarwohnungen, mehr Privatsphäre und Ruhe.
- **Separates WC & Badezimmer** – für noch mehr Komfort im Alltag.
- **Tischlerküche vom Feinsten** – hochwertig, modern, bald das Herzstück Ihrer Wohnung (aktuell noch nicht in Bildern sichtbar).
- **Tiefgaragenplatz inklusive** – bequem parken und mit dem Lift direkt zur Wohnung.

Fakten im Überblick – klar & emotional

2. **42 m² Wohnfläche** – perfekt geschnitten für Singles oder Paare.
4. **2 Zimmer** – gemütlich und vielseitig nutzbar.
6. **1. Obergeschoß** – bequem mit dem Lift erreichbar.
8. **Balkon mit 6 m²** – privater Freiraum zum Entspannen.
10. **Separates WC & Badezimmer** – ideal für mehr Alltagstauglichkeit.

- 12. **Fußbodenheizung in allen Räumen** – effiziente Wärme dank Fernwärme.
- 14. **Edler Eschen-Fertigparkett & moderne Fliesen** – stilvolle Materialien mit Wohlfühlfaktor.
- 16. **Mehrfach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** – energieeffizient, ruhig und angenehm hell.
- 18. **Hochwertige Tischlereinbauküche** – modern, funktional und elegant.
- 20. **Bezug ab Mitte bis Ende Oktober** – Ihr neues Zuhause wartet schon.

Ausstattungsdetails

Auch diese Wohnung überzeugt mit zeitgemäßer Eleganz und durchdachtem Grundriss. Das Zusammenspiel von hochwertigen Fliesen und edlem Eschen-Fertigparkett schafft eine behagliche Atmosphäre. Die abgewandte Ausrichtung sorgt für mehr Privatsphäre und ein freies Wohngefühl. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie eine maßgefertigte Tischlerküche (noch in Fertigstellung) runden das Angebot ab. Dank Tiefgaragenplatz, Lift und energieeffizienter Bauweise erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

Ob als erstes gemeinsames Nest oder stilvolle Single-Wohnung – hier finden Sie ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert.

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

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 <750m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.750m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <4.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <250m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap