

**Südsonne. Raumharmonie. Heimkommen. | Ihr Zuhause mit Gefühl.**



**Objektnummer: 293439**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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>	69,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	266.980,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,56 €

### Infos zu Preis:

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

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**







ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**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





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)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

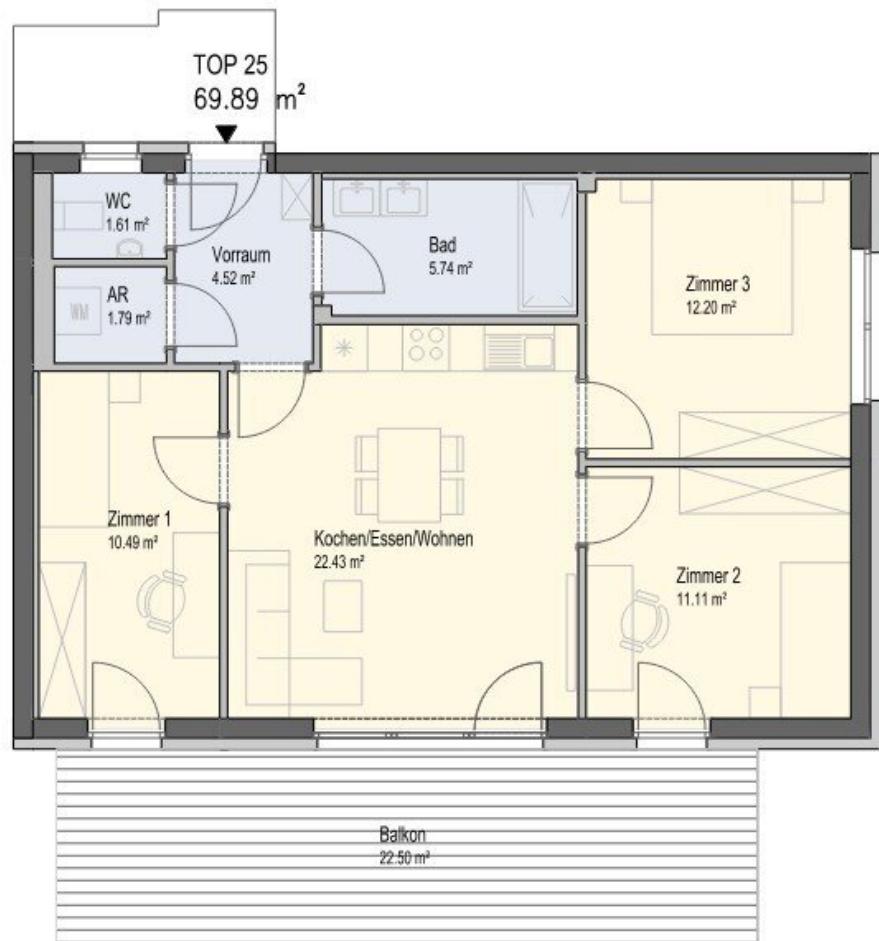
## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)



## Objektbeschreibung

# **Südsonne. Raumharmonie. Heimkommen. | Ihr Zuhause mit Gefühl.**

**Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon & Weitblick – die letzte verfügbare Einheit in dieser Höhe!**

Diese Wohnung ist mehr als ein Grundriss – sie ist ein Gefühl. Ein Zuhause, das sich mit dem ersten Schritt öffnet, vom Sonnenlicht durchflutet wird und Ihnen zeigt, wie schön Wohnen sein kann. Als **letzte verfügbare Wohnung in dieser Etage** trägt sie einen besonderen Charakter: ein seltenes Stück Wohnqualität, das so kaum mehr zu finden ist.

Der großzügige Südbalkon lässt den Tag golden beginnen und begleitet Sie bis weit in den Nachmittag. Die Aussicht schenkt Weite, das Raumgefühl schenkt Atem – und der offene Wohn-Essbereich wird zu einem Ort, an dem Alltag in Leichtigkeit übergeht. Drei Zimmer schaffen Möglichkeiten: für Rückzug, für Leben, für alles, was Wohnen bedeutet.

## **Ihre Highlights**

- 69,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 22,50 m<sup>2</sup> sonnenverwöhnter Südbalkon
- Weite, Licht und ein Ausblick, der das Herz öffnet
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich (22,43 m<sup>2</sup>) mit Zugang ins Freie
- Drei vielseitige Zimmer – Raum für Leben in all seinen Formen
- Tageslichtbad mit Fenster & ebenerdiger Dusche
- Separates WC und praktischer Abstellraum
- Moderner, kraftvoller Grundriss – ideal für Eigennutzer und Anleger
- Exklusive Chance: die letzte verfügbare Wohnung in dieser Höhe

## **Raumaufteilung**

Vorraum: 4,52 m<sup>2</sup>

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

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

Badezimmer (mit Fenster & Dusche): 5,74 m<sup>2</sup>

Kochen/Essen/Wohnen: 22,43 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 10,49 m<sup>2</sup>

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

Zimmer 3: 12,20 m<sup>2</sup>

Balkon: 22,50 m<sup>2</sup>

## **Wohngefühl, das bleibt**

Diese Wohnung verbindet Licht und Raum zu einem Wohnmoment, der jeden Tag ein kleines bisschen schöner wirken lässt. Ideal für all jene, die ein Zuhause suchen, das sich warm anfühlt – und für Anleger, die auf stabile Nachfrage und langlebige Qualität setzen.

Ein Ort, der ankommt. Ein Ort, der bleibt.

## **Lage – dort, wo der Alltag leicht wird**

Zentral, sonnig und dennoch angenehm ruhig: Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Wege kurz hält und das Leben entspannt. Nahversorger, Schulen, Cafés und der Bahnhof sind bequem erreichbar – perfekt für Pendler und Menschen, die Mobilität schätzen.

## **Ideal für**

Eigennutzer, die Raum, Licht und einen besonderen Blick lieben.

Anleger, die auf ein wertbeständiges Wohnobjekt mit hervorragender Vermietbarkeit setzen.

**Eine Wohnung wie ein Sonnenstrahl – und nur noch einmal verfügbar. Jetzt ist der richtige Moment.**

## **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 Verfügberechtigten 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