

**UMGEBEN VON RUHE MIT BLICK ÜBER LASSNITZHÖHE!  
Ihr neues Zuhause mit Wellnessbereich, Pool, Sauna und  
traumhafter Aussicht!**



**Objektnummer: 293634**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 148,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Gesamtmiete</b>	3.617,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.920,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.071,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	683,63 €
<b>USt.:</b>	546,01 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten ca. € 600,00. Strom-Akonto idH. von € 468,63 unter Sonstige Kosten.

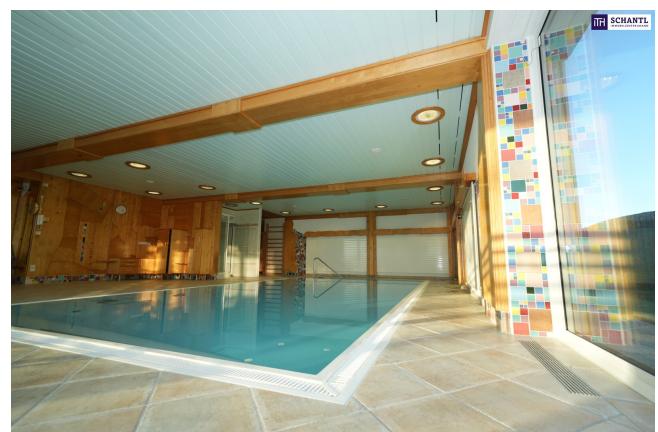
### Provisionsangabe:

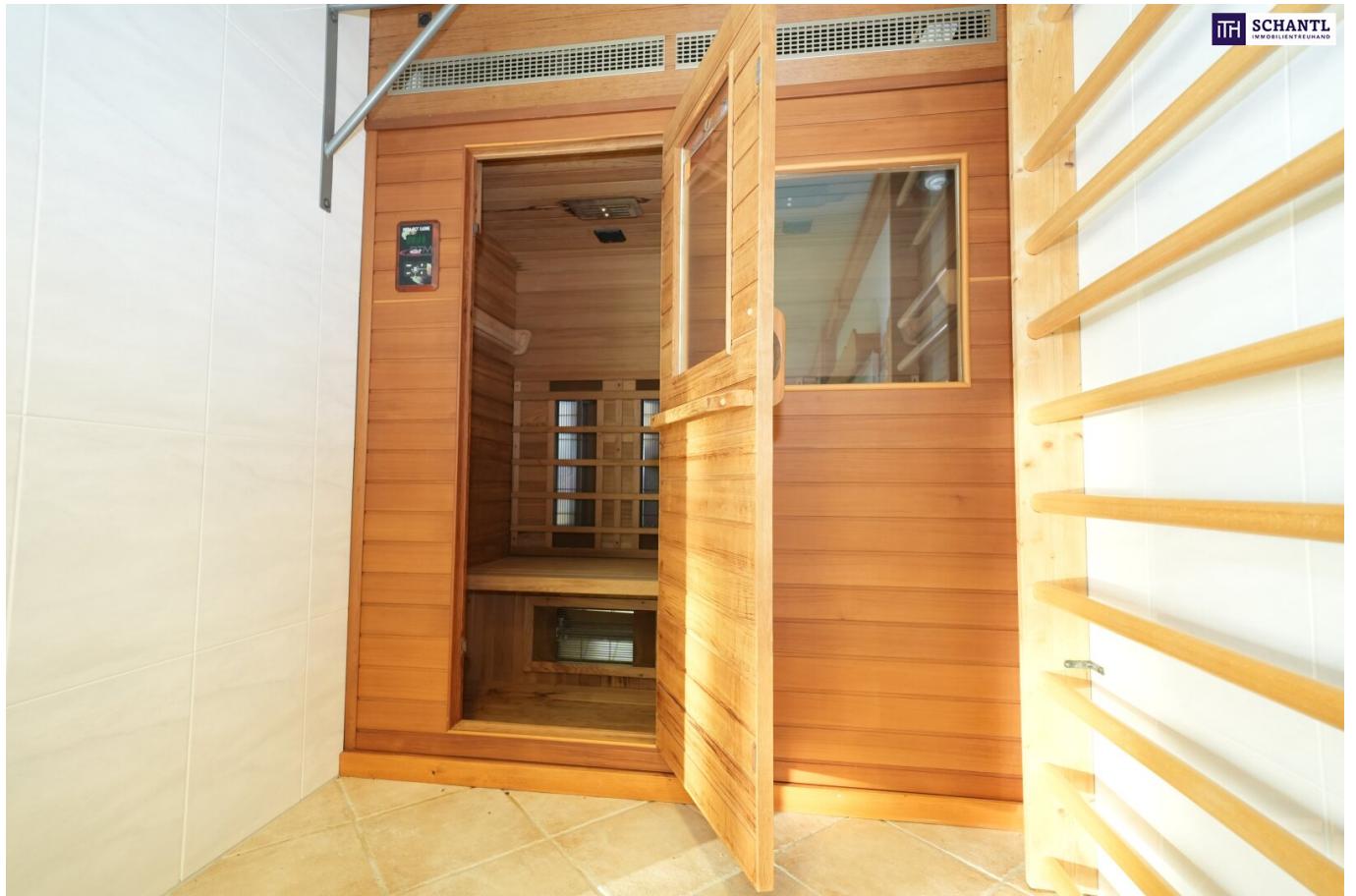
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

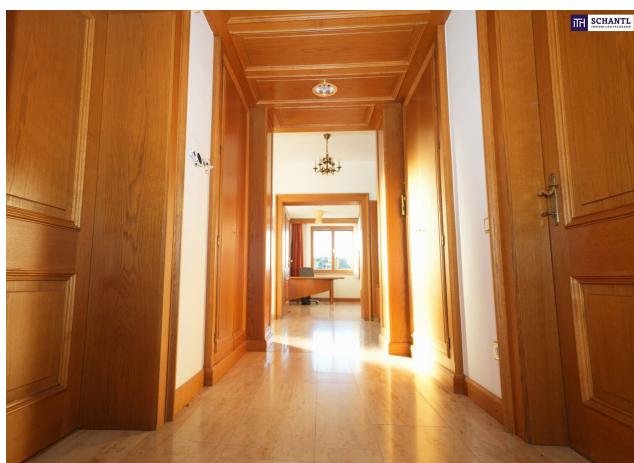
## Ihr Ansprechpartner















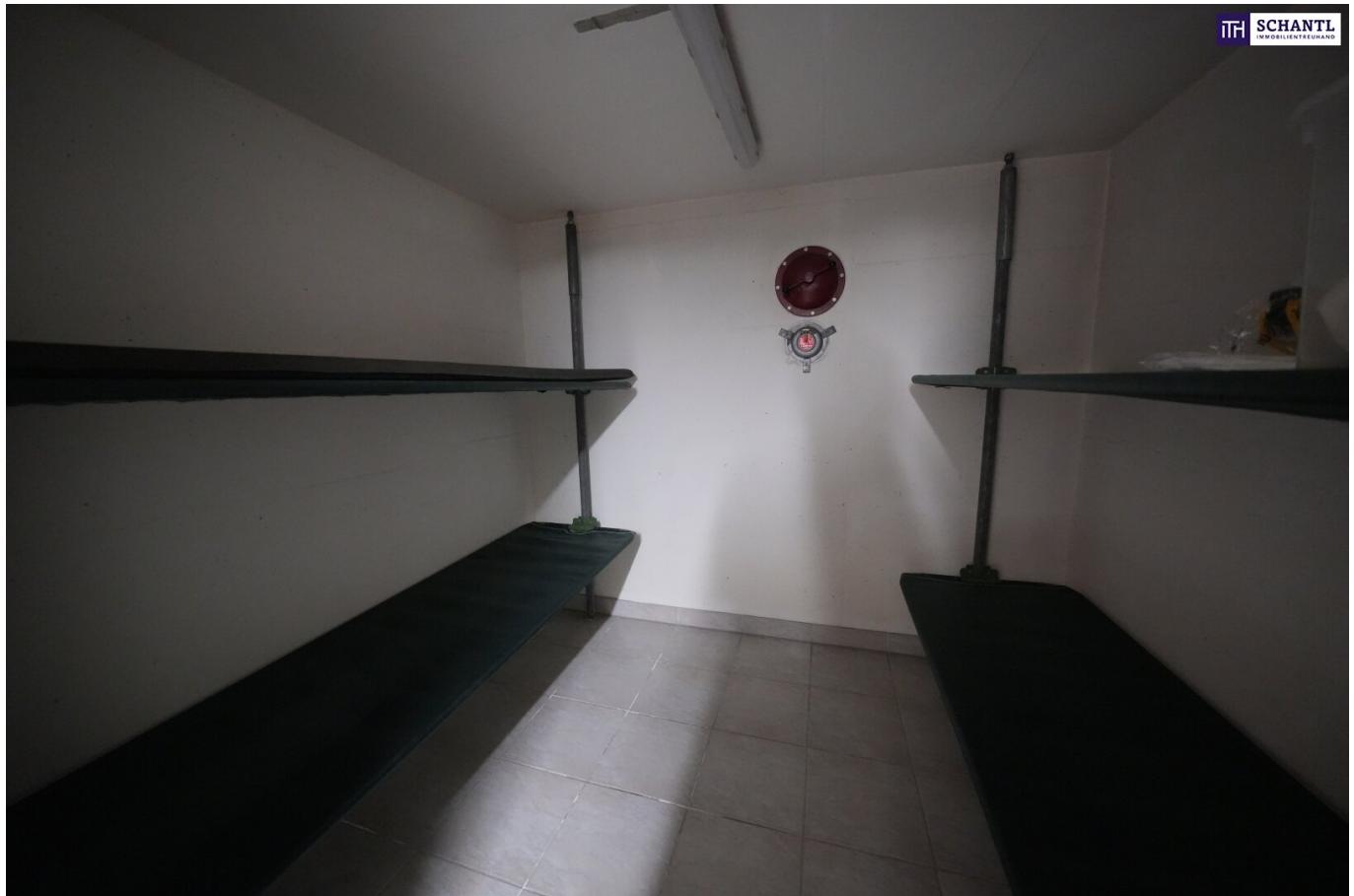


ITH SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND









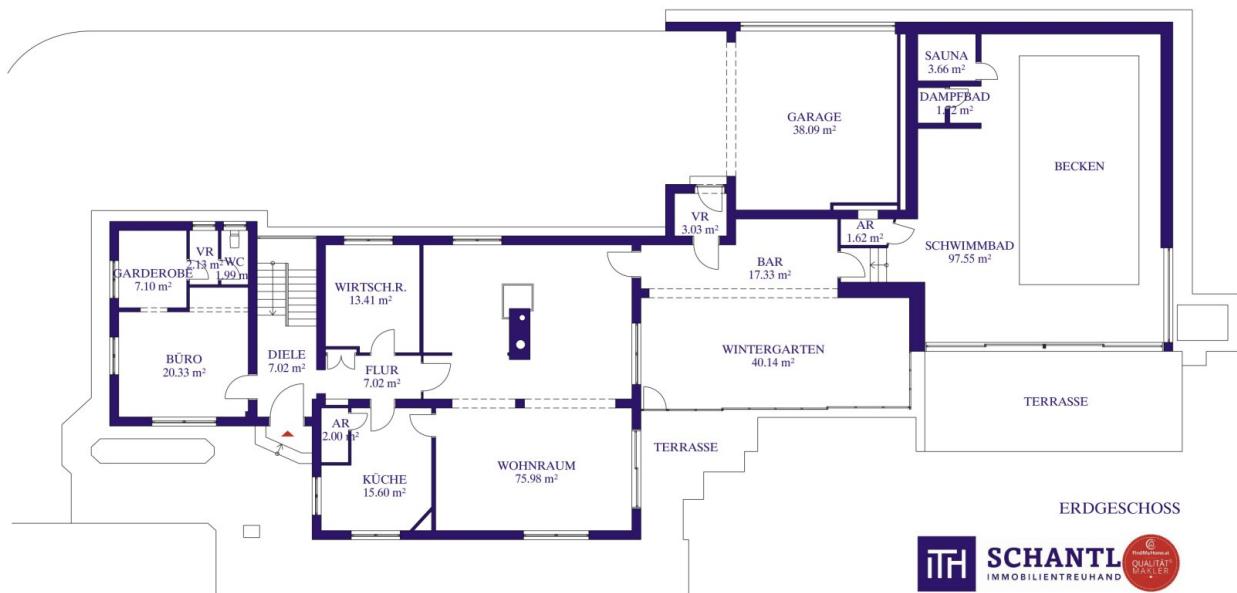
**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

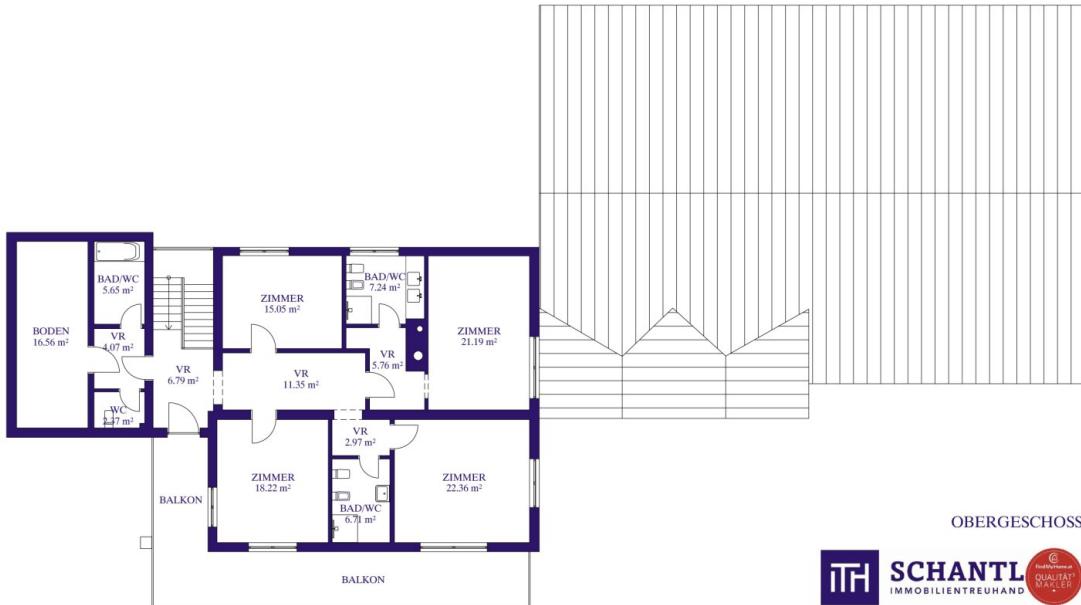
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

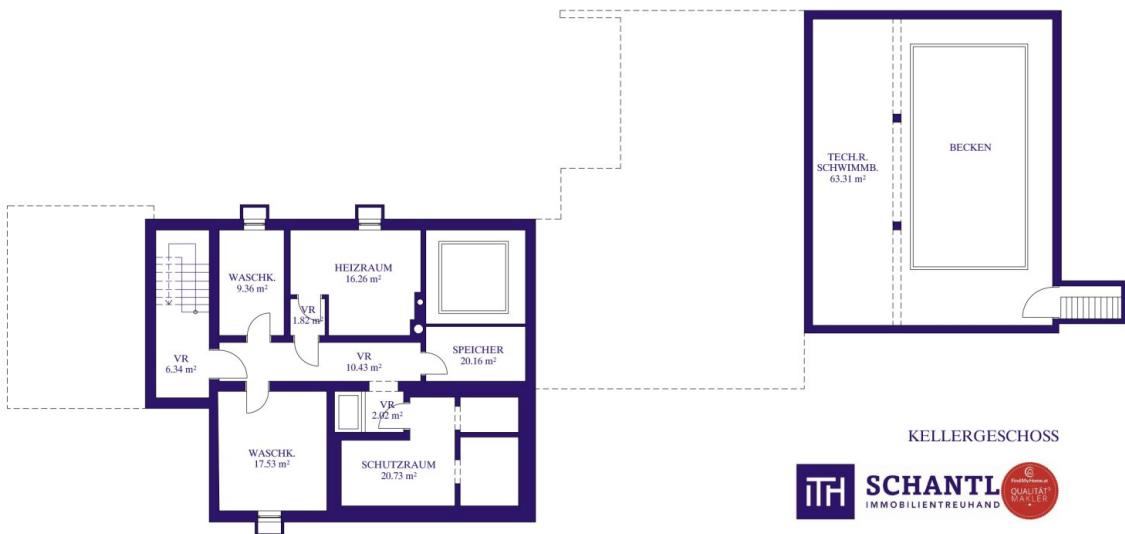
3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbewertung  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





OBERGESCHOß



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

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

## Objektbeschreibung

# UMGEBEN VON RUHE MIT BLICK ÜBER LASSNITZHÖHE! Ihr neues Zuhause mit Wellnessbereich, Pool, Sauna und traumhafter Aussicht!

Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Morgen mit einem traumhaften Panoramablick über die sanften Hügel von Laßnitzhöhe auf. Ihr neues Zuhause bietet nicht nur Platz, sondern auch ein Lebensgefühl: Exklusivität, Komfort und Raum für Ihre Ideen.

Dieses Anwesen vereint **gemütliches Wohnen** mit einem **einzigartigen Außenbereich**. Das Haus beeindruckt durch seine offene Architektur, große Glasfronten und lichtdurchflutete Räume, die den Blick in die Natur freigeben.

Die Parkanlage ist ein echtes Highlight: **weitläufig, gepflegt und mit großzügigen Erweiterungsmöglichkeiten auf Wunsch**. Hier können Sie entspannte Spaziergänge genießen, Kinder sicher spielen lassen oder einfach die Ruhe und den Grünblick erleben.

### Facts:

- **Großzügige Nutzfläche von 440 m<sup>2</sup>** - perfekt für Familienleben, Gäste, Homeoffice und/oder Personal
- **Weitläufiger Garten mit 1.500 m<sup>2</sup>** – ideal für Spaziergänge, Spielbereiche oder entspannte Stunden im Grünen.
- **Sechs helle Zimmer** – flexibel nutzbar für Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyräume.
- **Hochwertige Einbauküche & stilvolle Bäder** – für höchsten Komfort und Funktionalität.
- **Praktischer Keller mit zusätzlichen Räumen** – ideal für Vorräte, Hobby oder Stauraum.
- **Eigener Bunker** – ein außergewöhnliches Extra für Sicherheit oder kreative Nutzung.

- **Garage & Stellplätze** – bequem für Sie und Ihre Gäste.

## Highlights:

- **Indoor-Pool** – Ihr privater Ort für Entspannung und Erholung.
- **Sauna & Dusche** – Wellness auf höchstem Niveau, direkt in den eigenen vier Wänden.
- **Fußbodenheizung, Kamin & Klimaanlage** – für behaglichen Komfort zu jeder Jahreszeit.
- **Großzügige Glasfronten** – lichtdurchflutete Räume mit traumhaftem Ausblick über Laßnitzhöhe.
- **Grünblick & Fernsicht** – genießen Sie Ruhe und Natur, jeden Tag.
- **Top-Lage mit bester Infrastruktur** – naturnah wohnen und dennoch schnell in Graz.

Die vereinbarte Miete bezieht sich auf den derzeitigen Zustand und die Ausstattung der Immobilie.

Sollten bauliche Erweiterungen oder zusätzliche Flächen hinzukommen, wird die Miete entsprechend angepasst.

## 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!***

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap