

**AUSERGEWÖHNLICH! FELDKIRCHEN BEI GRAZ:  
NEUBAU MIT TOP-AUSSTATTUNG! Tischlerküche & 3  
Zimmer - eine Wohnung zum Verlieben! Vereinbaren Sie  
JETZT Ihren Besichtigungstermin!**



**Objektnummer: 293575**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.266,85 €
Kaltmiete (netto)	942,50 €
Kaltmiete	1.151,68 €
Betriebskosten:	209,18 €
USt.:	115,17 €

### Infos zu Preis:

zzgl. Heizkosten von ca. 99,00€

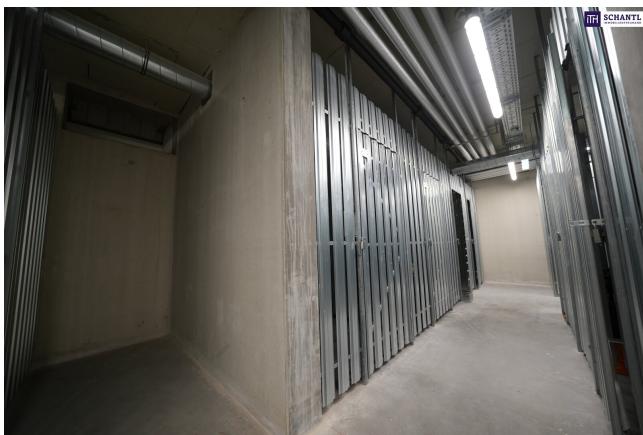
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







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

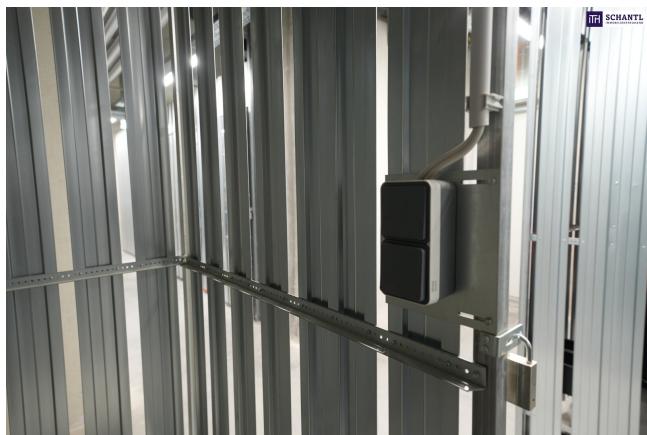
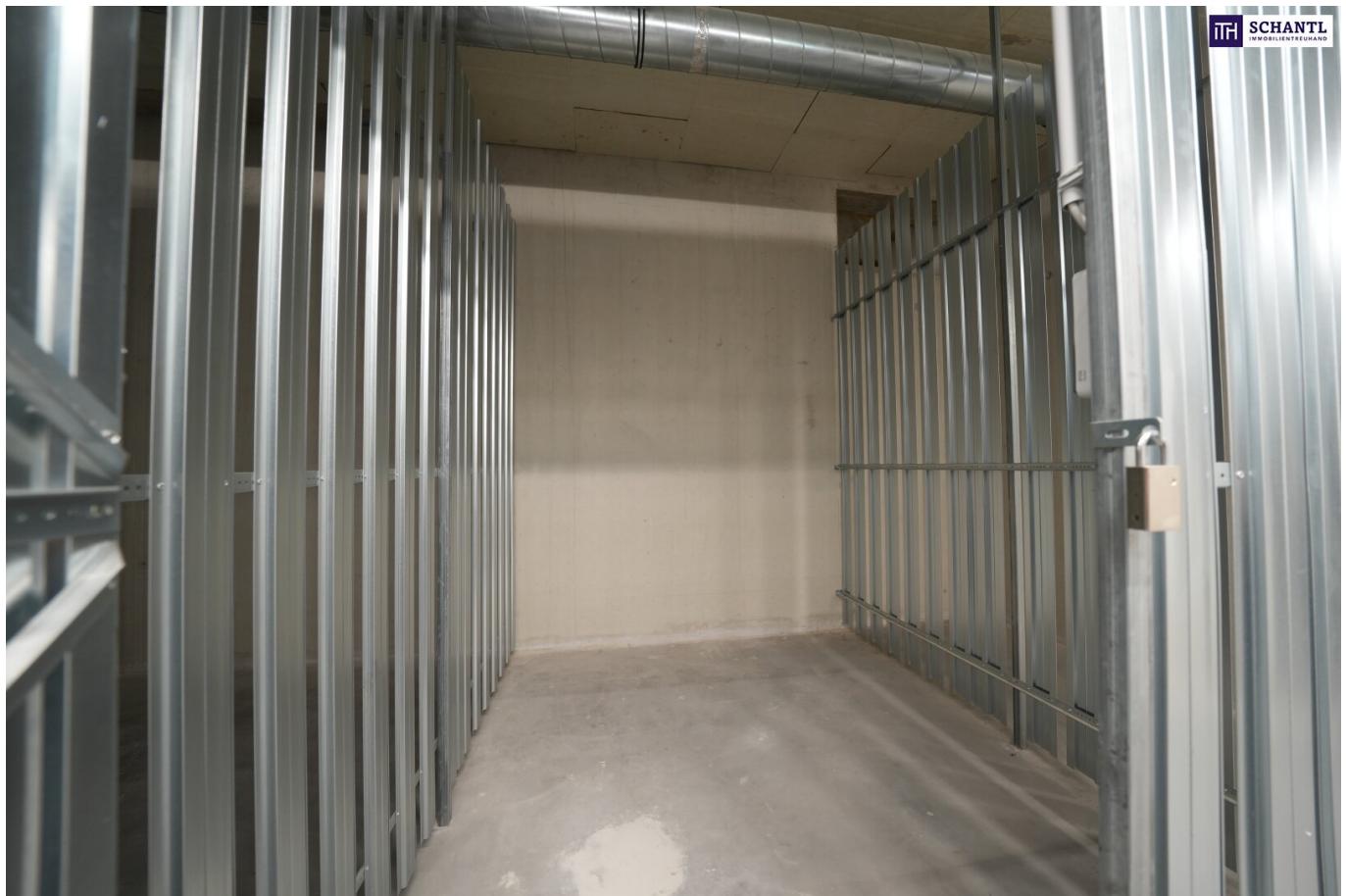
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

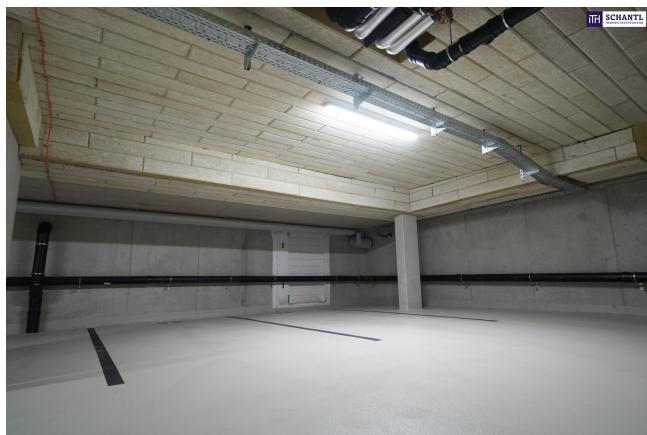
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätsseiegel  
Top Fotos

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

folgen Sie uns auf: [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)







**Lage im Projekt**

- \* 
- \*\* 



**ca. 65 m<sup>2</sup>**  
**3 Zimmer**  
**Terrasse**

Vorraum	~ 4,39 m <sup>2</sup>
Diele	~ 4,90 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,90 m <sup>2</sup>
Bad	~ 4,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	~ 12,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	~ 10,81 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 24,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	~ 2,25 m <sup>2</sup>

**AUSSENFLÄCHEN**

Terrasse	~ 9,16 m <sup>2</sup>
Abstellraum	~ 2,25 m <sup>2</sup>



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- / Gesundheitsvers.
- 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

# AUSSERGEWÖHNLICH! FELDKIRCHEN BEI GRAZ: NEUBAU MIT TOP-AUSSTATTUNG! Tischlerküche & 3 Zimmer - eine Wohnung zum Verlieben! Vereinbaren Sie JETZT Ihren Besichtigungstermin!

Hier beginnt Ihr neuer Lebensraum – voller Möglichkeiten, Komfort und stilvollem Wohnen. Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung begeistert durch ihre flexible Aufteilung, die sich ideal für junge Familien oder Paare mit Homeoffice-Bedarf eignet. Als Erstbezug erleben Sie den einzigartigen Charme einer Wohnung, die noch nie zuvor bewohnt wurde.

### Fakten im Überblick

2. **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – perfekt aufgeteilt für maximales Wohngefühl.
4. **3 Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder kreatives Homeoffice.
6. **2. Obergeschoß** mit Lift – hell, freundlich und bequem erreichbar.
8. **Balkon 9,16 m<sup>2</sup>** – großzügig, am Eck gelegen, gleich aus zwei Zimmern begehbar.
10. **Separates WC & Badezimmer** – Komfort für den Alltag.
12. **Abstellraum inklusive** – praktisch für all das, was Sie verstauen möchten.
14. **Fußbodenheizung mit Fernwärme** – behaglich und effizient.
16. **Edler Eschen-Fertigparkett & moderne Fliesen** – zeitgemäße Eleganz in jedem Raum.
18. **Mehrfach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** – Ruhe, Schutz und Energieeffizienz vereint.
20. **Bezug ab Februar** – Einzug in Ihr neues Leben steht bald bevor.

### Highlights

- **ERSTBEZUG** – Sie sind die allerersten Bewohner dieser traumhaften Wohnung.

- **Eckbalkon mit 9,16 m<sup>2</sup>** – von zwei Zimmern begehbar, perfekt für Sonne, Luft und freie Momente.
- **Separates WC & Badezimmer** – mehr Komfort, mehr Privatsphäre, mehr Lebensqualität.
- **Zusätzlicher Abstellraum** – Stauraum, der das Leben leichter macht.
- **Tischlerküche vom Feinsten** – hochwertig, maßgeschneidert und bereits eingeplant (noch nicht in Bildern sichtbar).
- **Optimale Lage** – gepflegte, begrünte Anlage, perfekte Anbindung, in Minuten in Graz oder rasch aus der Stadt hinaus.

## Ausstattungsdetails

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und einen durchdachten Grundriss, der Flexibilität für jede Lebenssituation bietet. Zeitgemäße Fliesen und der edle Eschen-Fertigparkett schaffen eine stilvolle Atmosphäre. Die moderne Tischlereinbauküche wird das kulinarische Herzstück Ihrer Wohnung sein – robust, elegant und funktional. Badezimmer mit Dusche und separatem WC sorgen für angenehmen Komfort. Dank der energieeffizienten Bauweise, mehrfach verglasten Fenstern und Fußbodenheizung genießen Sie ein nachhaltiges, modernes Wohngefühl.

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist ein echtes Raumwunder: ob als Familiennest, Pärchenidyll oder kreativer Lebensraum – sie bietet für jede Lebensphase die perfekte Lösung.

## 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 Verfügburgberechtigten 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 <500m  
Kindergarten <250m  
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 <500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap