

**EXTRAKLASSE! ERSTBEZUG - LUXUS IN FELDKIRCHEN  
BEI GRAZ! Diese traumhafte Neubau-Wohnung mit  
Tiefgaragenplatz wartet auf Sie - Jetzt  
Besichtigungstermin vereinbaren**



**Objektnummer: 297939**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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:	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	879,05 €
Kaltmiete (netto)	652,50 €
Kaltmiete	799,14 €
Betriebskosten:	146,64 €
USt.:	79,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten von ca. 68,00€

### 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 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

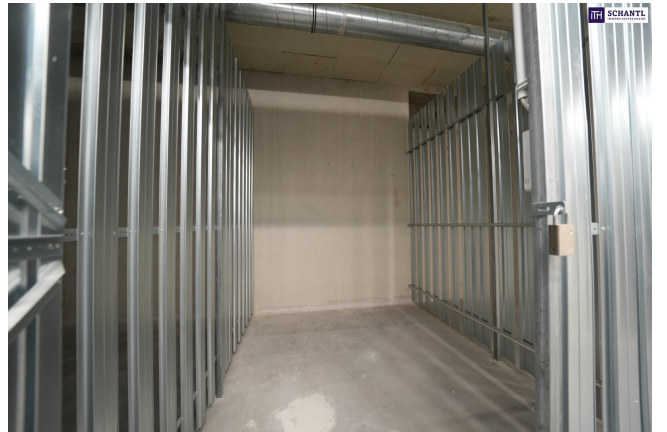
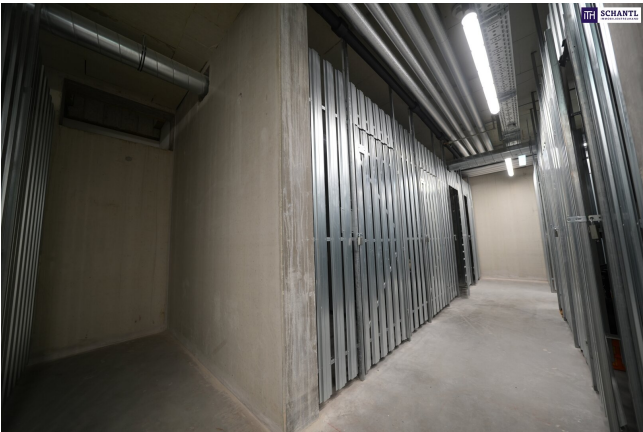
Top Fotos

Qualitätsiegel

VERTRAULICH

QUALITÄTSSIEGEL

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



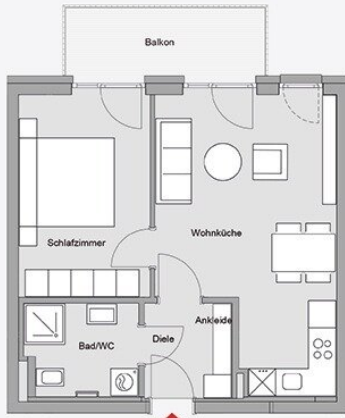






Lage im Projekt

- \*
- \*\*



**ca. 45 m<sup>2</sup>**  
**2 Zimmer**  
**Balkon**

Diele	~ 2,74 m <sup>2</sup>
Ankleide	~ 1,31 m <sup>2</sup>
Bad/WC	~ 5,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	~ 13,20 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 22,99 m <sup>2</sup>

**AUSSENFLÄCHEN**

Balkon	~ 7,12 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.



## 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

# EXTRAKLASSE! ERSTBEZUG - LUXUS IN FELDKIRCHEN BEI GRAZ! Diese traumhafte Neubau-Wohnung mit Tiefgaragenplatz wartet auf Sie - Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren

Diese Wohnung ist nicht nur ein neues Zuhause – sie ist ein Neubeginn voller Komfort, Stil und Lebensqualität. Als Erstbezug erwartet Sie hier ein modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Freuen Sie sich auf zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Wohnanlage, die für Wohlfühlen geschaffen ist.

### Highlights

- **Erstbezug pur** – Sie sind der allererste, der diese Wohnung betritt und mit Leben erfüllt.
- **Direkter Liftkomfort:** Von der Tiefgarage fahren Sie bequem direkt vor Ihre Wohnungstüre.
- **Exklusive Küche vom Tischler** – maßgeschneidert, hochwertig, noch nicht auf den Bildern zu sehen, aber bald Ihr kulinarisches Herzstück.
- **Großer Balkon (7,12 m<sup>2</sup>)** – Ihr privater Platz für Morgenkaffee, Abendsonne und entspannte Stunden.
- **Lage mit Wow-Effekt:** In Feldkirchen bei Graz wohnen Sie in einer gepflegten, begrünten Anlage – perfekt angebunden, sofort in Graz und ebenso schnell draußen aus der Stadt, ohne Stau, ohne Stress.

### Fakten im Überblick

2. **45 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit perfekt durchdachter Raumaufteilung – jeder Quadratmeter ist optimal genutzt.
4. **2 Zimmer** mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, die Großzügigkeit und Geborgenheit vereinen.
6. **2. Obergeschoß** – angenehm hell, mit herrlichem Ausblick von Ihrem Balkon.

- 8. **Tiefgaragenplatz inklusive** – sicher, trocken und mit direkter Liftverbindung bis zur Wohnung.
- 10. **Großes Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für alles, was Sie verstauen möchten.
- 12. **Hochwertige Materialien** – moderner Fliesenbelag kombiniert mit edlem Eschen-Fertigparkett.
- 14. **Fußbodenheizung in allen Räumen** – wohlige Wärme auf Schritt und Tritt, versorgt mit effizienter Fernwärme.
- 16. **Mehrfach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** – für Ruhe, Energieeffizienz und perfektes Raumklima.
- 18. **Modernes Bad mit Dusche** – stilvolle Fliesen, zeitgemäßes Design, alles auf dem neuesten Stand.

## **Ausstattungsdetails**

Die Wohnung überzeugt mit einem hervorragenden Standard: von der durchdachten Grundrissplanung bis hin zur edlen Materialauswahl. Fliesen in zeitgemäßem Design und ein robuster Eschenparkett schaffen ein elegantes Ambiente. Die moderne Tischlereinbauküche (noch nicht auf Bildern zu sehen) rundet das Gesamtpaket ab und macht diese Wohnung zu einem echten Highlight. Großzügige Steckdosen- und Anschlussmöglichkeiten bieten Flexibilität bei der Einrichtung. Dazu kommt eine Wohnanlage, die durch grüne Außenbereiche und ansprechende Architektur beeindruckt!

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Singles, Paare oder alle, die sich nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sehnen – perfekt gelegen zwischen City-Flair und schneller Anbindung in alle Richtungen.

## **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 <750m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <7.750m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
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