

**SONNENLAGE - Neuwertiges ca. 160m<sup>2</sup> großes  
Traumhaus mit idyllischem Garten + Terrasse, 2 Garagen  
& Top-Ausstattung in Ruhelage**



**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIENREUHAND

**Objektnummer: 298687**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gartenweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8423 Sankt Veit am Vogau
Baujahr:	1998
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	161,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	320,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	134,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

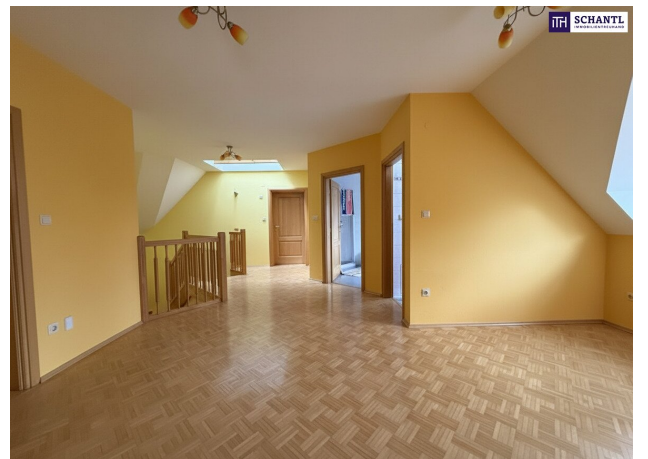
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403











**ITF** SCHANTL  
IMMOBILIENVERHANDLUNG



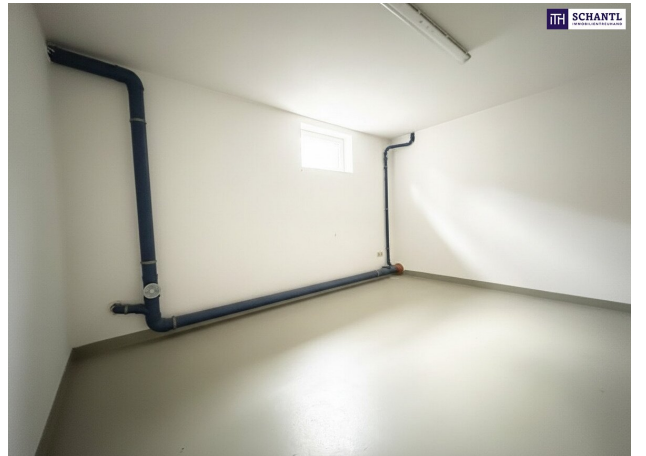
**ITF** SCHANTL



**ITF** SCHANTL













GESAMTE  
WOHNFLECHTE =  
166,83 m<sup>2</sup>



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-DST



ANSICHT SÜD-WEST

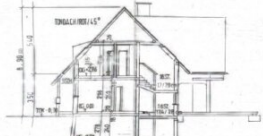


ANSICHT NORD-WEST



LAGEPLAN M 1:500

EINREIHE IMMOBILIEN  
**SCHANTL**  
IMMOBILIENHÄNDLER  
ZUR ERSTEN  
EINFAMILIENWOHNUNGSGEBÄUDE  
FÜR DIE  
**JAUNEGG KARL** 066 8244  
LÖSUNG  
6733 SILVET AM VESALE  
DES  
**DOUPONA MARIKA**  
BACZ SILVET AM VESALE



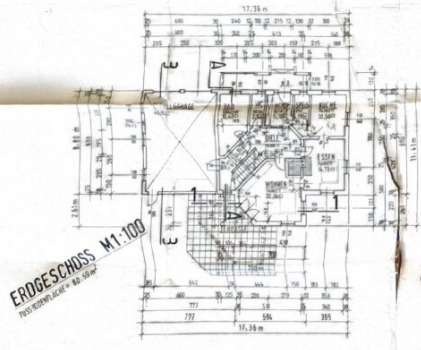
SCHNITT A-A



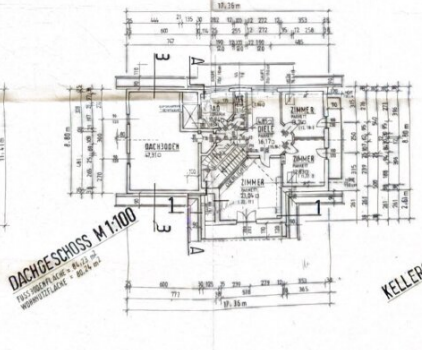
SCHNITT 3-3



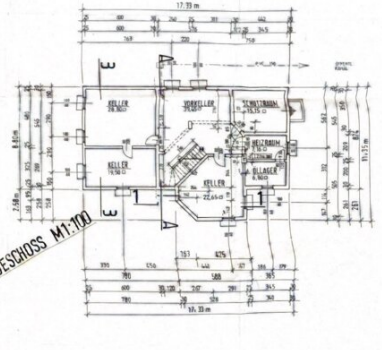
SCHNITT 1-1



ERDGESCHOSS M 1:100  
WOHNFLECHTE = 88,00 m<sup>2</sup>



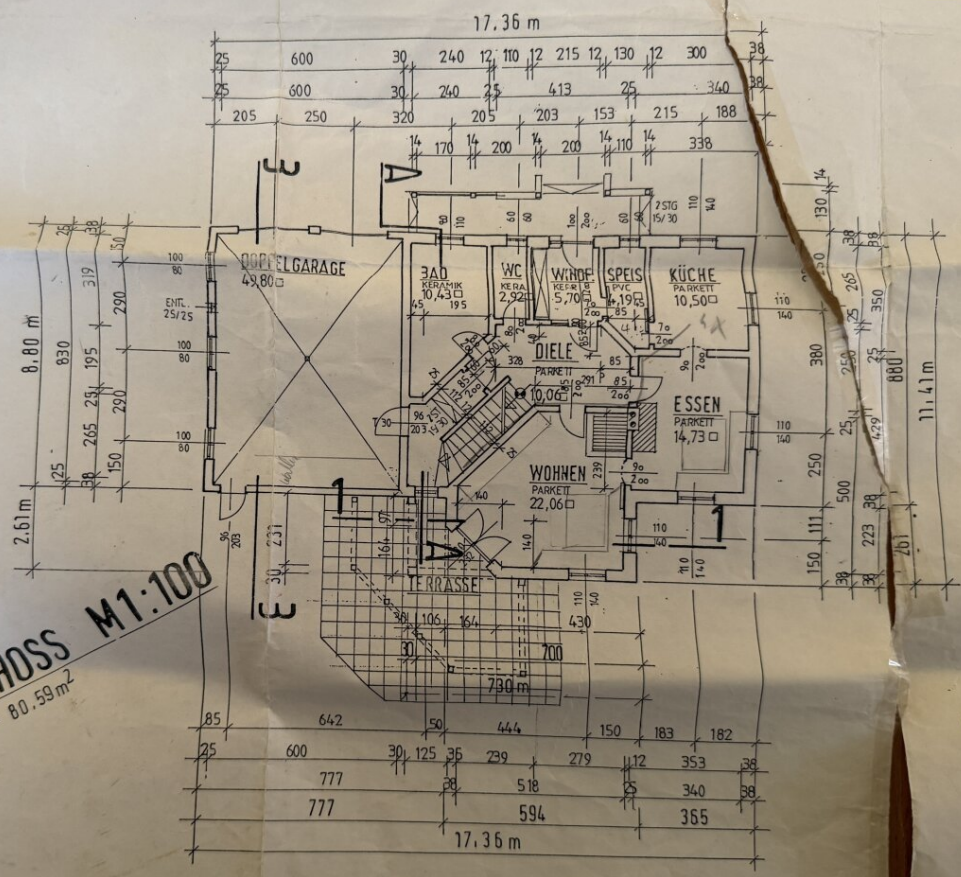
DACHGESCHOSS M 1:100  
WOHNFLECHTE = 81,00 m<sup>2</sup>

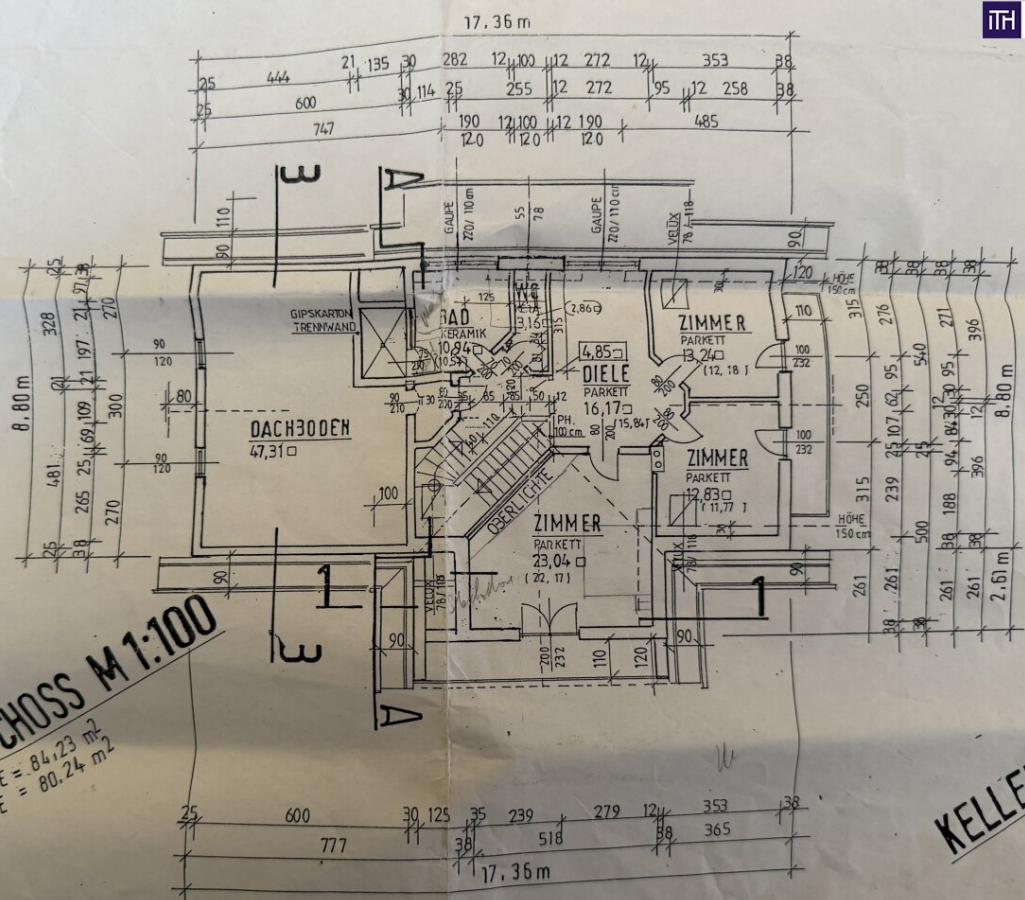


KELLERGEESCHOSS M 1:100

**ERDGESCHOSS M1:100**  
FUSSBODENFLÄCHE = 80,59 m<sup>2</sup>

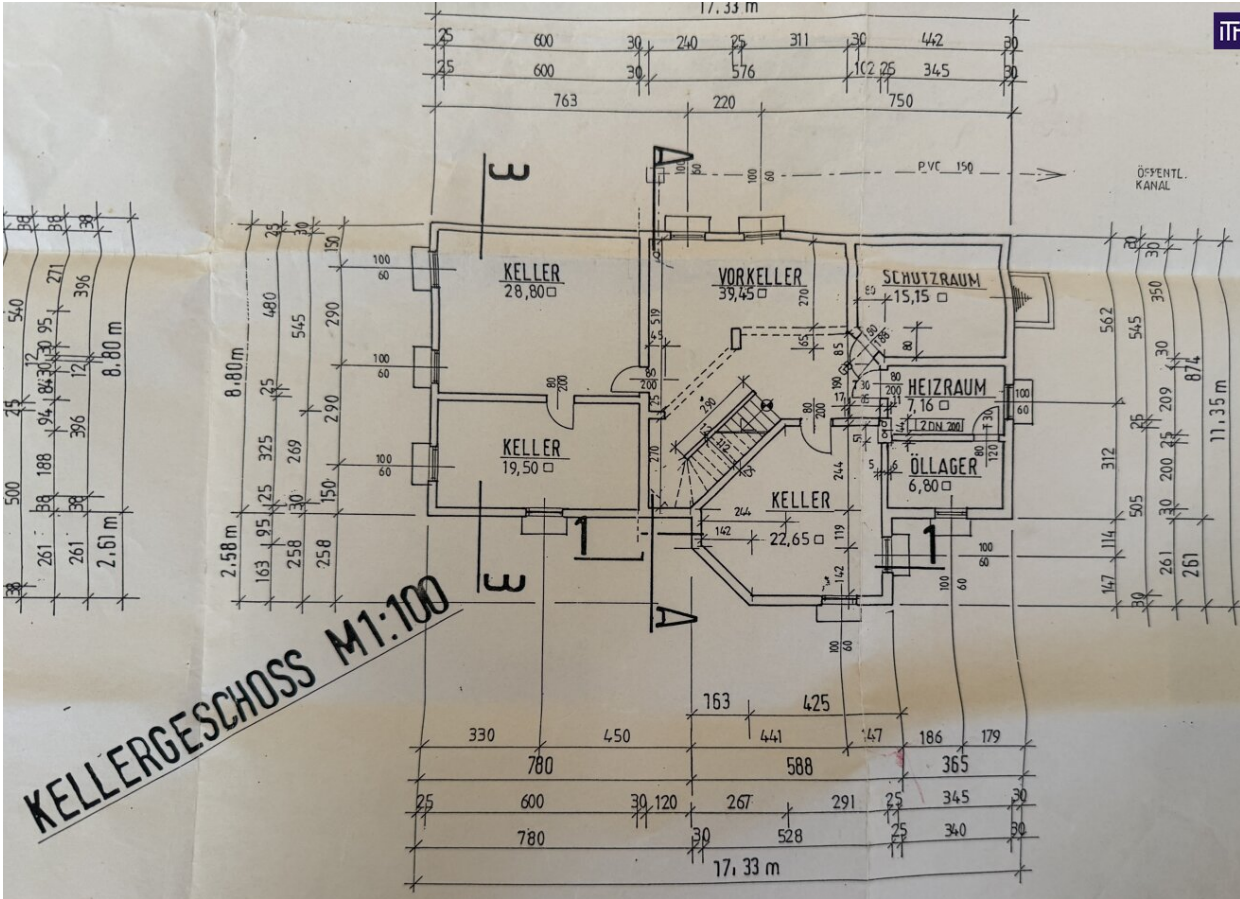
**DACHGE...**  
FUSSBODEN...  
WOHNUT...



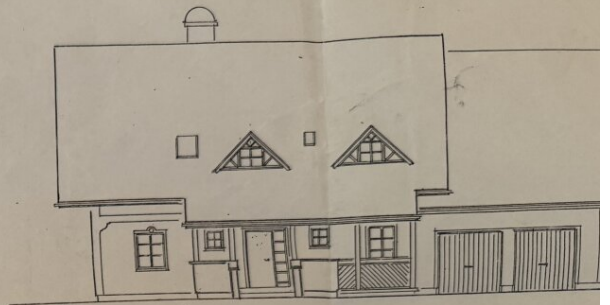


**DACHGESCHOSS M 1:100**  
 FUSSBOEDENFLÄCHE = 84,23 m<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE = 80,24 m<sup>2</sup>

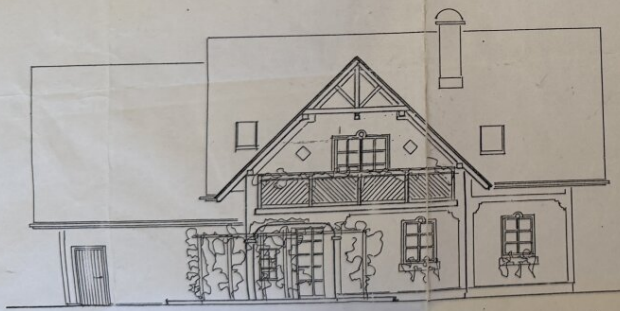
**KELLERGECHOSS**



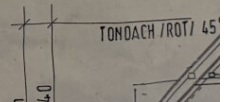
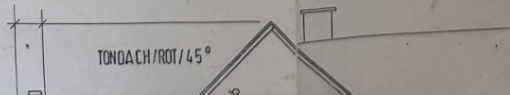
GESAMTE  
WOHNNUTZFLÄCHE =  
160,83 m<sup>2</sup>



ANSICHT NORD - OST



ANSICHT SÜD - WEST



## Objektbeschreibung

### Neuwertiges ca. 160m<sup>2</sup> großes Traumhaus mit idyllischem Garten + Terrasse, 2 Garagen & Top-Ausstattung in Ruhelage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **8423 Sankt Veit am Vogau** – einem Ort, an dem Ruhe, Natur und moderner Wohnkomfort auf harmonische Weise verschmelzen.

Dieses **neuwertige Einfamilienhaus** begeistert mit rund **161 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses Hauses: Helle, großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Materialien schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Geborgenheit als auch Eleganz vermittelt. Hier findet jeder seinen Platz – ob für gemeinsame Stunden oder entspannte Rückzugsorte.

Die beiden **modern ausgestatteten Badezimmer mit Fenster**, mit **Badewanne und Dusche**, verwandeln den Alltag in kleine Wohlfühlmomente.

Ergänzt durch **zwei separate WCs** wird höchster Komfort für die ganze Familie garantiert.

Ein echtes Highlight ist die **großzügige Terrasse mit herrlichem Grünblick**. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihren Morgenkaffee in der Sonne genießen oder den Tag bei einem Glas

Wein entspannt ausklingen lassen – umgeben von Ruhe und Natur.

Dieser Außenbereich erweitert Ihren Wohnraum und macht das Haus zu einem Ort, an dem Erinnerungen entstehen.

Die Wohnräume überzeugen mit **edlen Parkettböden und stilvollen Fliesen**, die nicht nur optisch begeistern, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Die **Fußbodenheizung** in Kombination mit einer **Zentralheizung** sorgt ganzjährig für wohlige

Wärme und ein perfektes Raumklima – ein Zuhause, das Sie zu jeder Jahreszeit genießen können.

Auch in praktischer Hinsicht lässt diese Immobilie keine Wünsche offen: **Zwei Garagen** bieten nicht nur sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für alles, was im Alltag benötigt wird.

Die Lage rundet dieses Angebot perfekt ab. In einer ruhigen, grünen Umgebung gelegen, profitieren Sie dennoch von einer **guten Infrastruktur**: Busverbindungen sowie **Arzt, Schule und Kindergarten** befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen das Haus besonders attraktiv für Familien.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Neuwertiges Einfamilienhaus
- Ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Terrasse mit Grünblick
- 2 Badezimmer mit Fenster, Badewanne & Dusche
- 2 separate WCs
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung + Zentralheizung (Öl)
- 2 Garagen + zusätzlicher Stauraum
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Gute Infrastruktur (Bus, Schule, Kindergarten, Arzt)

## **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!

[www.schantl-ith.at](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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap