

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



Objektnummer: 298823

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

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



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos

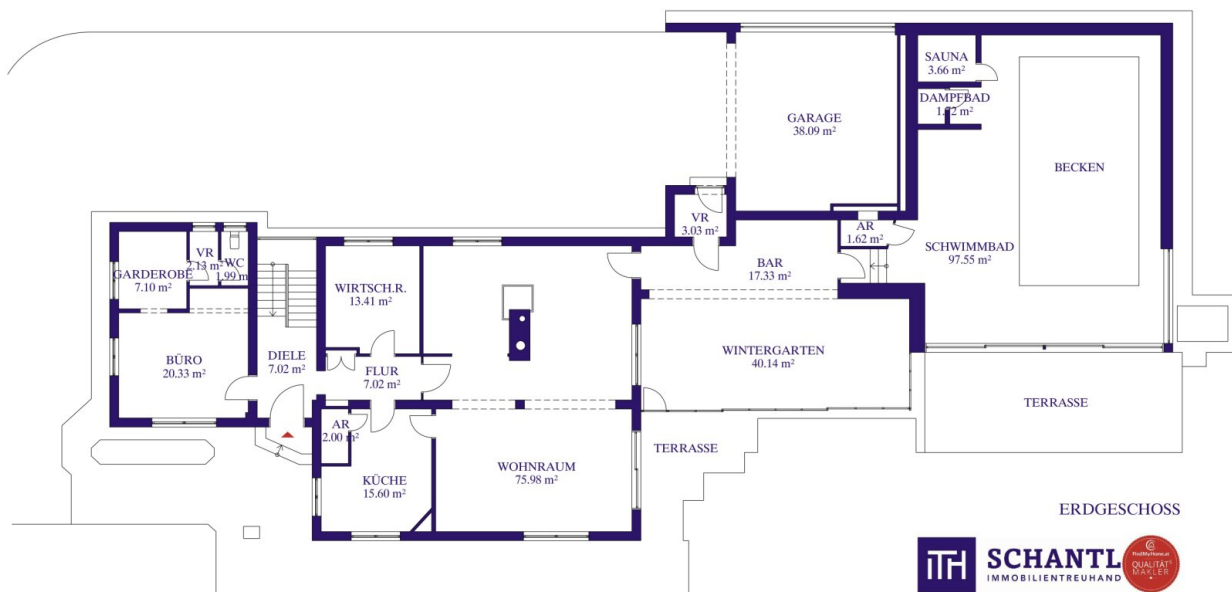


Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

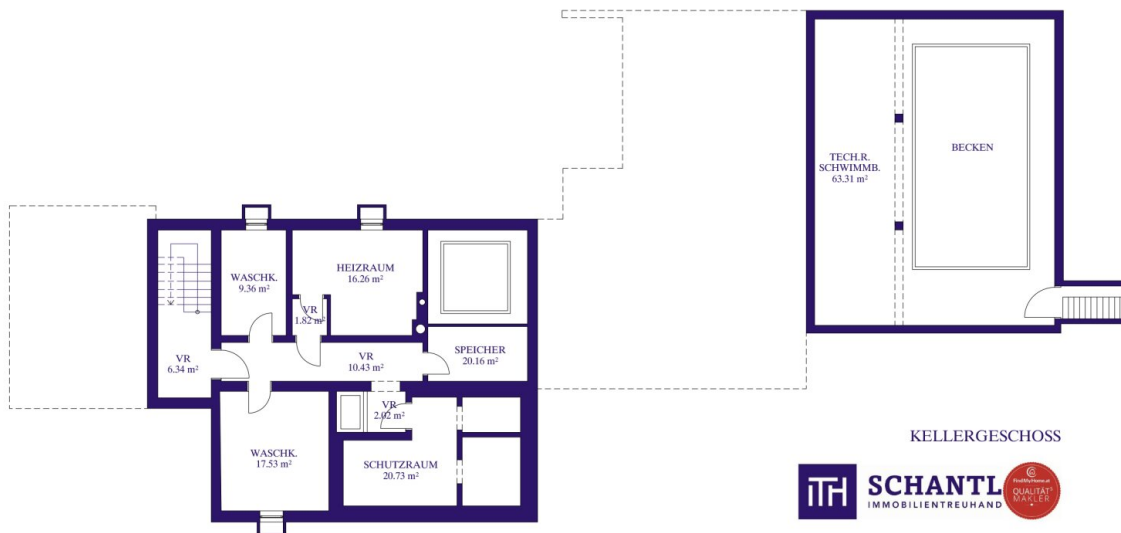




ERDGESCHOSS



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 | 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

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 m²** - perfekt für Familienleben, Gäste, Homeoffice und/oder Personal
- **Weitläufiger Garten mit 1.500 m²** – 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

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
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