Hausgefühl auf zwei Ebenen mit sonnigen Terrassen und traumhaftem Weitblick! NEUER PREIS!



Objektnummer: 299627

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birchbaum
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8160 Weiz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	205,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Kaufpreis:	319.000,00 €

Infos zu Preis:

zwei Carports € 20.000,00

Provisionsangabe:

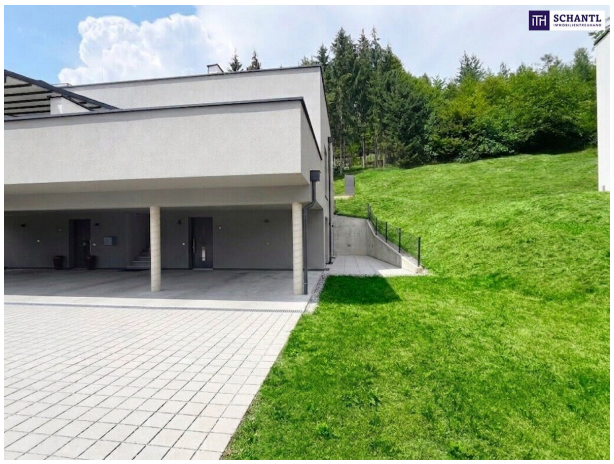
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

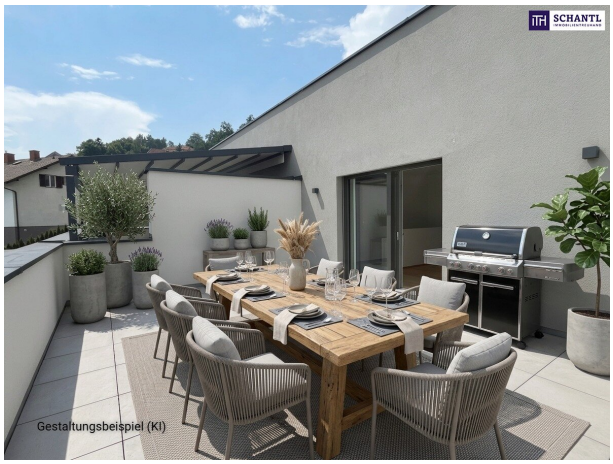
Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Gestaltungsbeispiel (KI)


SCHANTL


SCHANTL
Gestaltungsbeispiel (KI)











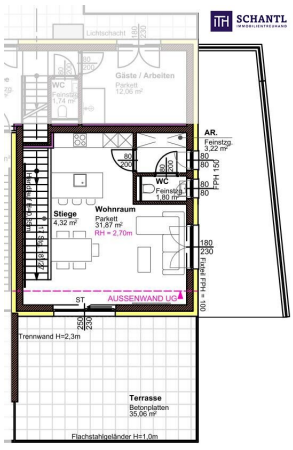











Lichtschacht
Gäste / Arbeiten
Parkett
12,06 m²
WC
Feinstrz.
1,74 m²
AR.
Feinstrz.
3,22 m²
WC
Feinstrz.
1,80 m²
Stiege
4,32 m²
Wohnraum
Parkett
31,87 m²
RH = 2,70m
AUSSENWAND UG
ST
Trennwand H=2,3m
Terrasse
Betonplatten
35,06 m²
Flachstahlgeländer H=1,0m


Lichtschacht
Bad/WC
Feinstrz.
10,56 m²
HT / Lager
Feinstrz.
7,99 m²
Eltern
Parkett
13,50 m²
Stau-
Feinstrz.
7,66 m²
Foyer
Feinstrz.
15,00 m²
Gäste/Büro
Parkett
11,25 m²
RH = 2,70m
Terrasse
Betonplatten
29,86 m²
W2
92,87m²
Überdachung ges.
Asphalt
98,00 m²
VORDERKANTE Überdachung





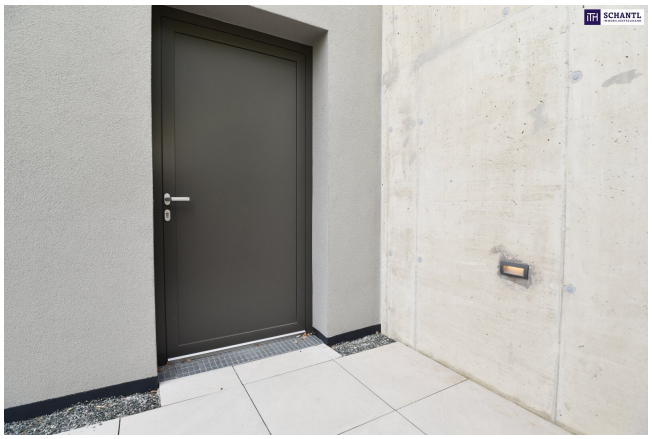


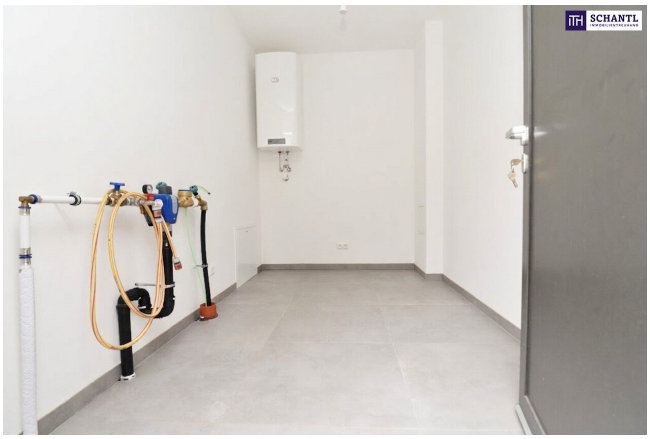






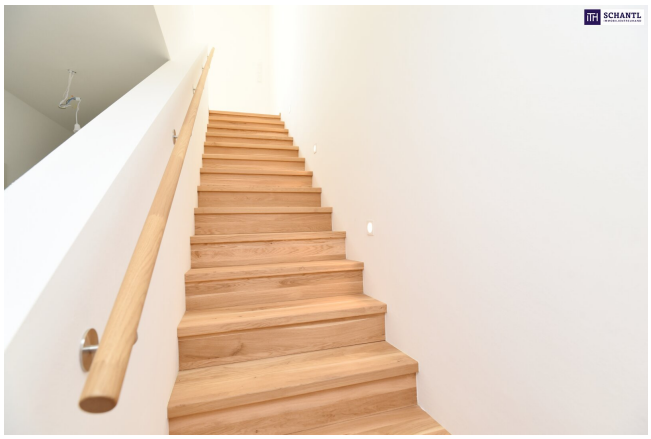


















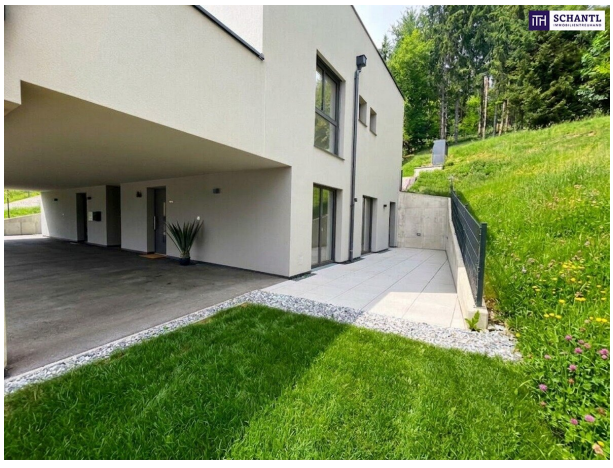

















SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
SFI FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
Ihre Träume - unser Fokus!
Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.
schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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.

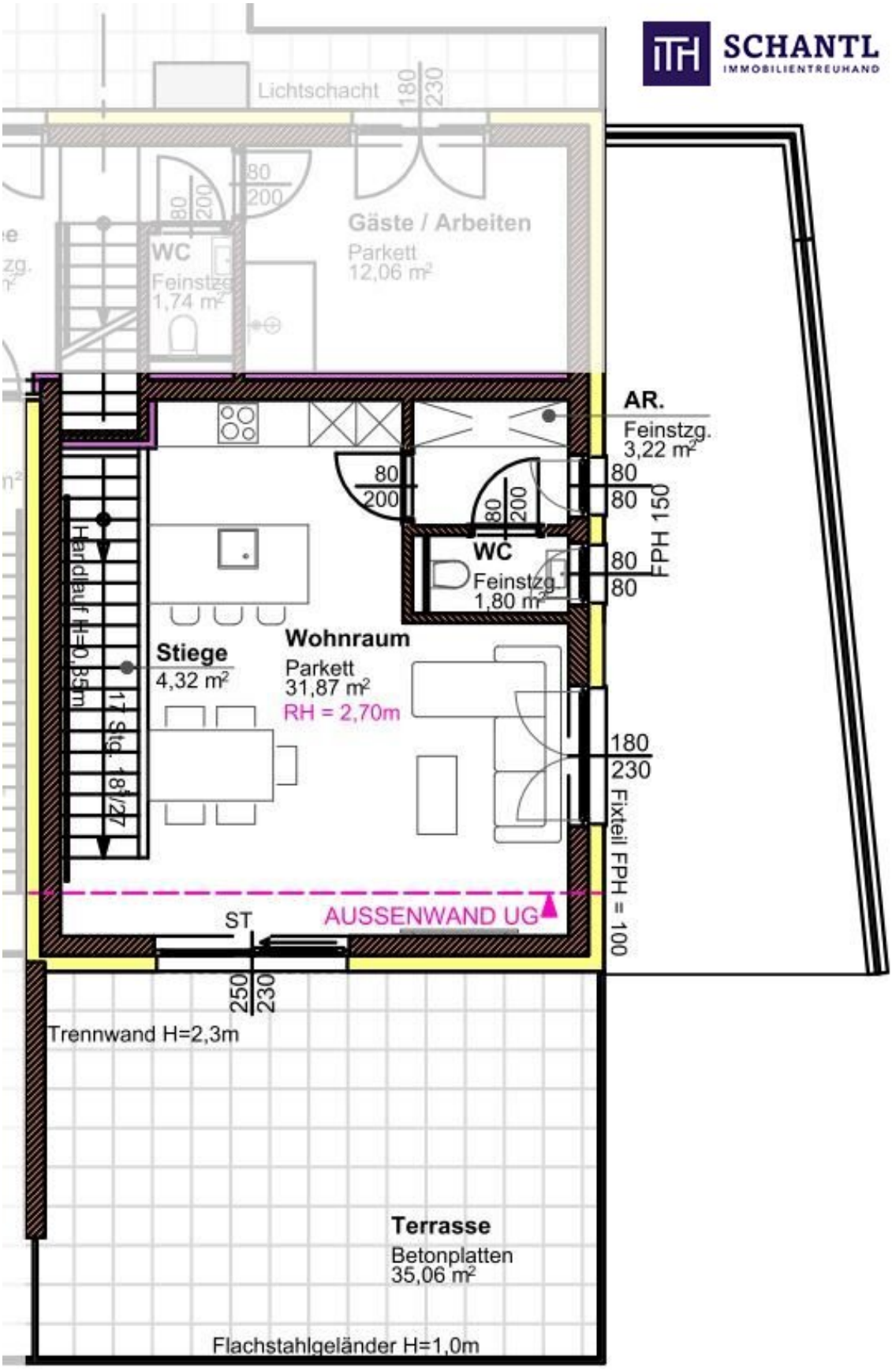
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

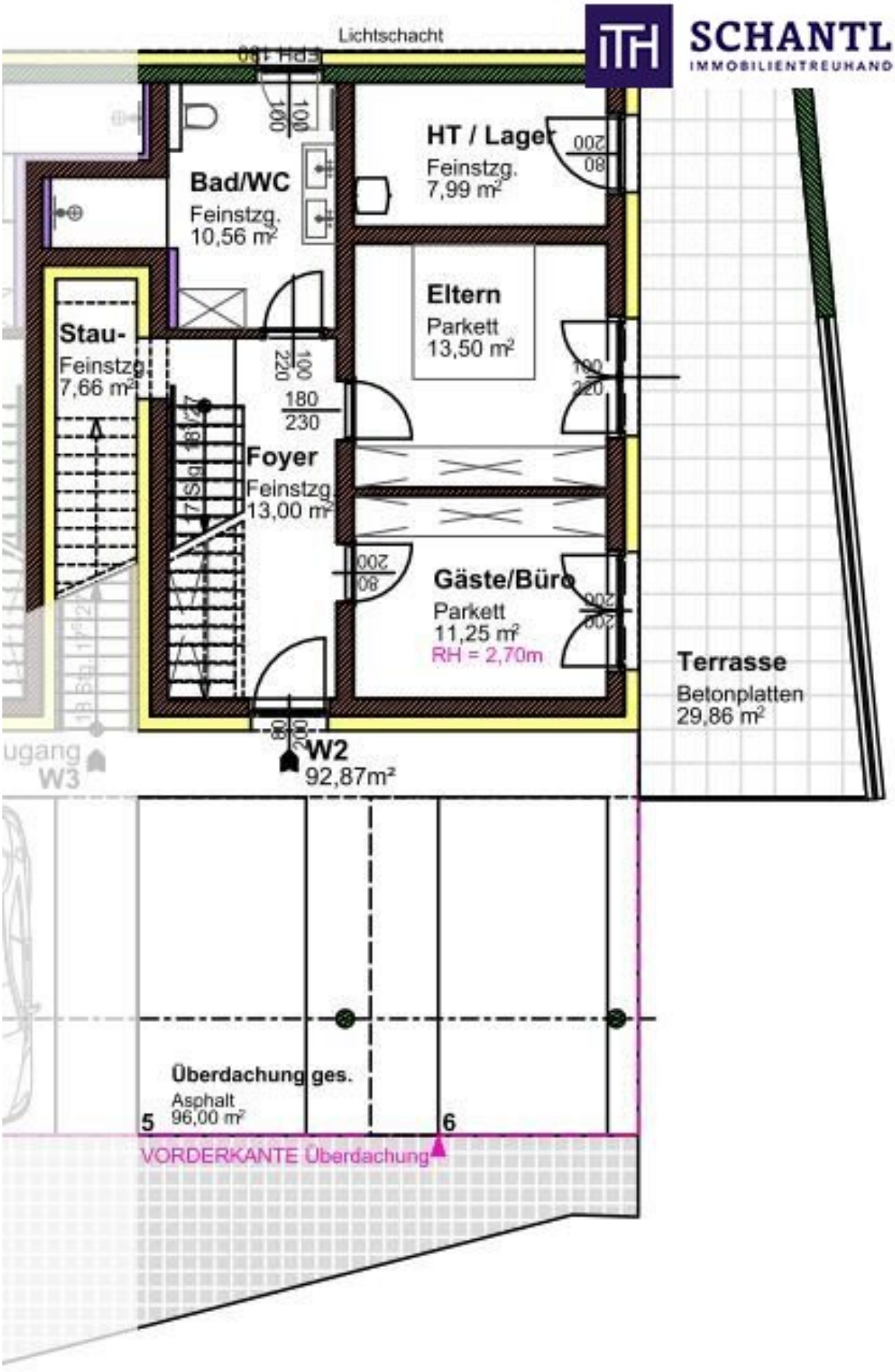
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

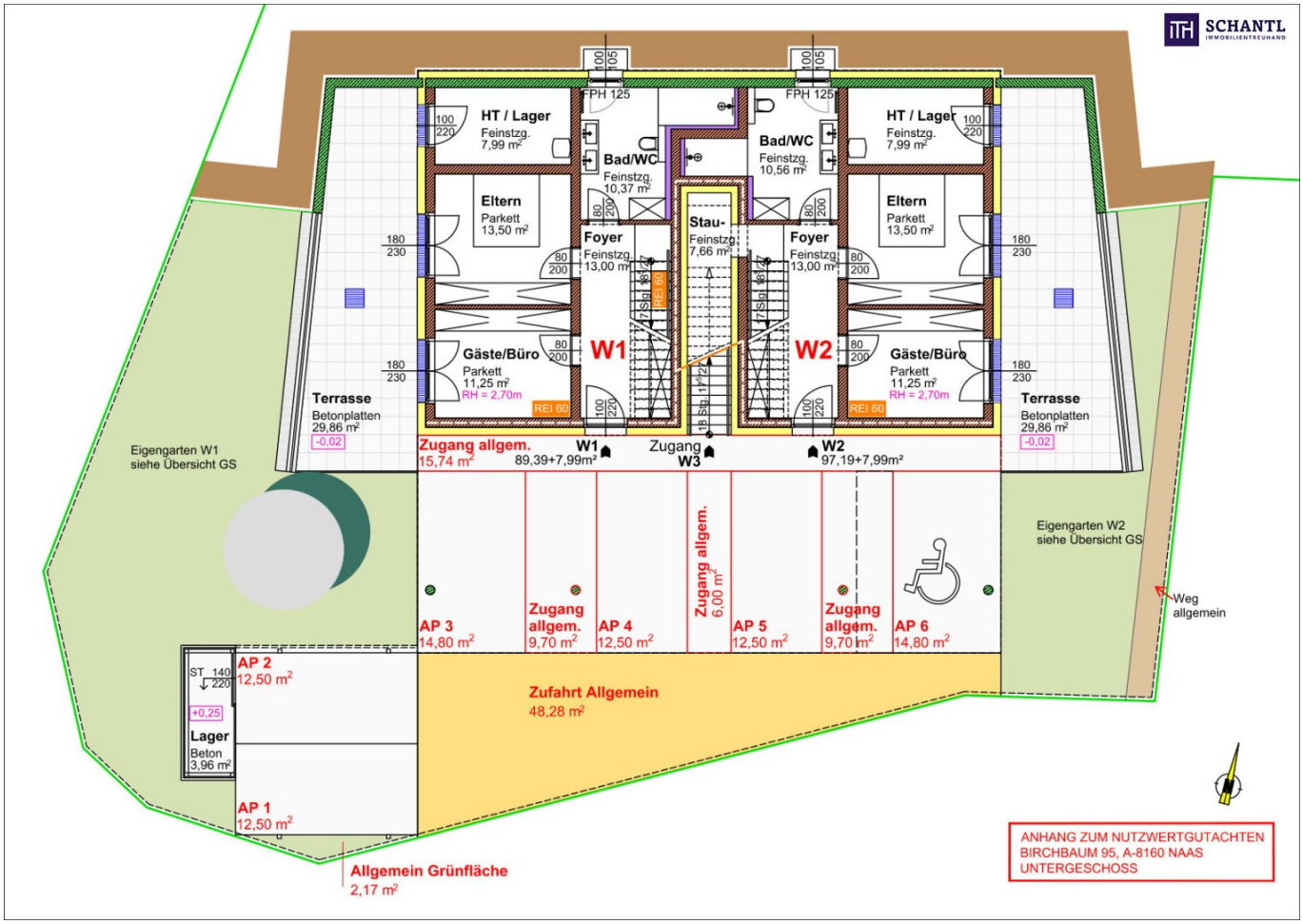
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

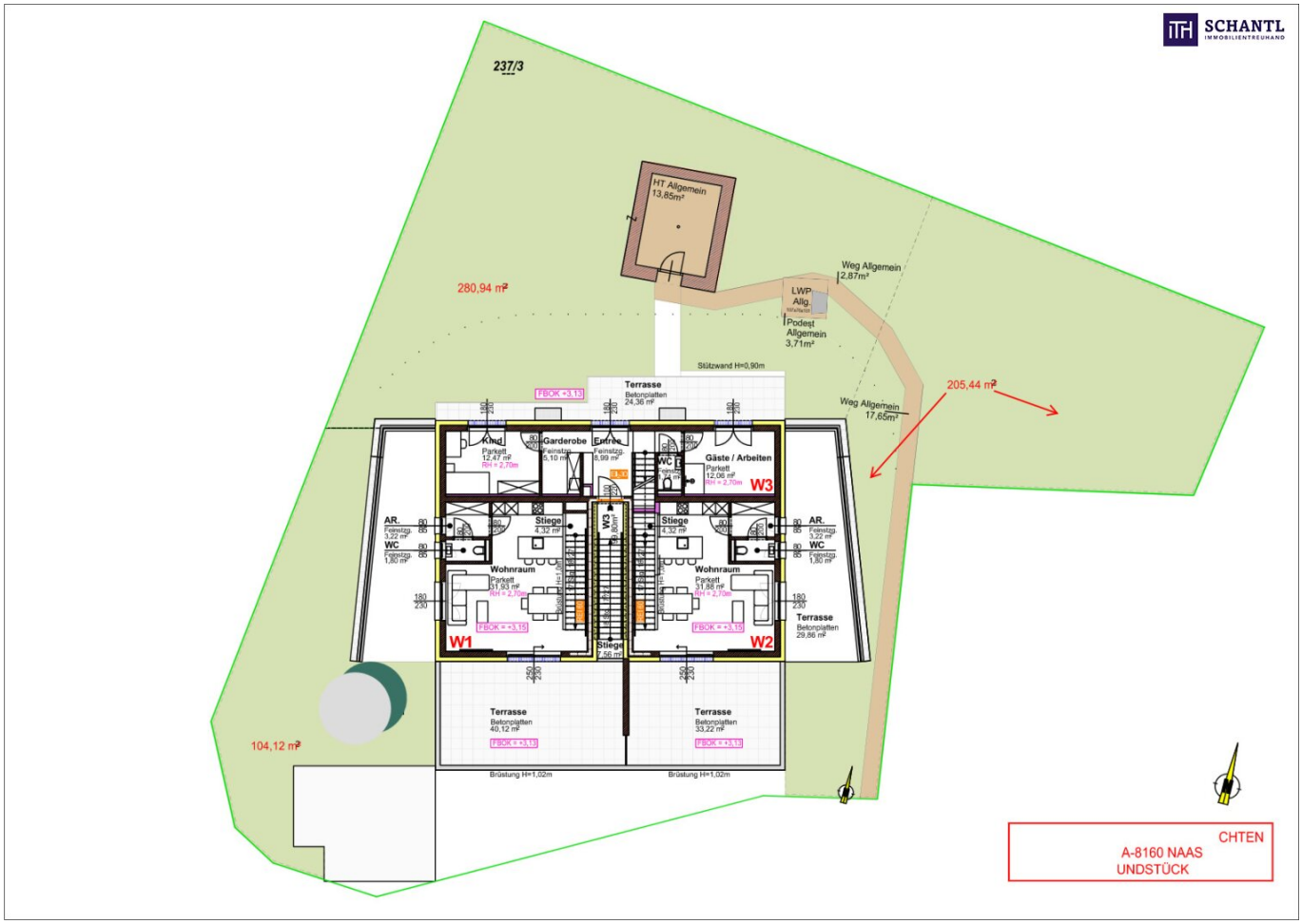
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Lichtschacht
180
230
80
200
Gäste / Arbeiten
Parkett
12,06 m²
WC
Feinstzg.
1,74 m²
AR.
Feinstzg.
3,22 m²
80
200
WC
Feinstzg.
1,80 m²
FPH 150
Wohnraum
Parkett
31,87 m²
RH = 2,70m
Stiege
4,32 m²
Handlauf H=0,85m
17 Stg. 18/27
180
230
Fixteil FPH = 100
ST
AUSSENWAND UG
250
230
Trennwand H=2,3m
Terrasse
Betonplatten
35,06 m²
Flachstahlgeländer H=1,0m

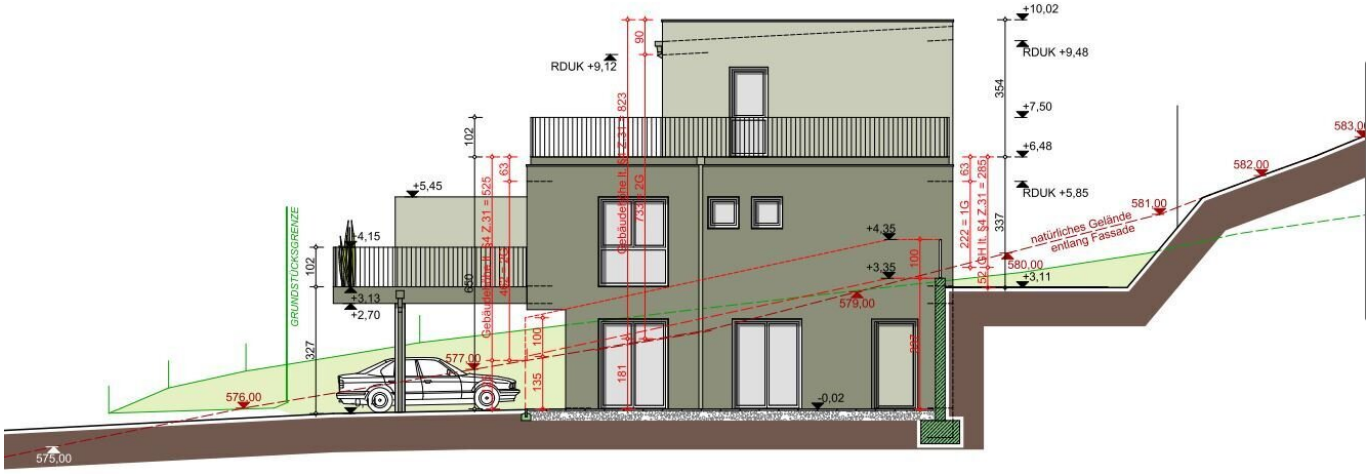

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Lichtschacht
EPH 150
100
100
Bad/WC
Feinstzg.
10,56 m²
HT / Lager
Feinstzg.
7,99 m²
200
80
Eltern
Parkett
13,50 m²
Stau-
Feinstzg.
7,66 m²
100
220
180
230
100
220
Foyer
Feinstzg.
13,00 m²
17 St 18/27
200
80
Gäste/Büro
Parkett
11,25 m²
RH = 2,70m
200
200
Terrasse
Betonplatten
29,86 m²
80
200
W2
92,87m²
ugang
W3
Überdachung ges.
Asphalt
96,00 m²
5
6
VORDERKANTE Überdachung


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
HT / Lager
Feinstzg.
7,99 m²
Bad/WC
Feinstzg.
10,37 m²
Bad/WC
Feinstzg.
10,56 m²
HT / Lager
Feinstzg.
7,99 m²
Eltern
Parkett
13,50 m²
Eltern
Parkett
13,50 m²
Foyer
Feinstzg.
13,00 m²
Foyer
Feinstzg.
13,00 m²
Stau-
Feinstzg.
7,66 m²
FPH 125
FPH 125
W1
W2
Gäste/Büro
Parkett
11,25 m²
RH = 2,70m
Gäste/Büro
Parkett
11,25 m²
RH = 2,70m
REI 60
Terrasse
Betonplatten
29,86 m²
-0,02
Terrasse
Betonplatten
29,86 m²
-0,02
Eigengarten W1
siehe Übersicht GS
Eigengarten W2
siehe Übersicht GS
Zugang allgem.
15,74 m²
W1
89,39+7,99m²
Zugang
W3
W2
97,19+7,99m²
AP 3
14,80 m²
Zugang
allgem.
9,70 m²
AP 4
12,50 m²
Zugang allgem.
6,00 m²
AP 5
12,50 m²
Zugang
allgem.
9,70 m²
AP 6
14,80 m²
AP 2
12,50 m²
ST 140
220
+0,25
Lager
Beton
3,96 m²
AP 1
12,50 m²
Zufahrt Allgemein
48,28 m²
Weg
allgemein
Allgemein Grünfläche
2,17 m²
ANHANG ZUM NUTZWERTGUTACHTEN
BIRCHBAUM 95, A-8160 NAAS
UNTERGESCHOSS

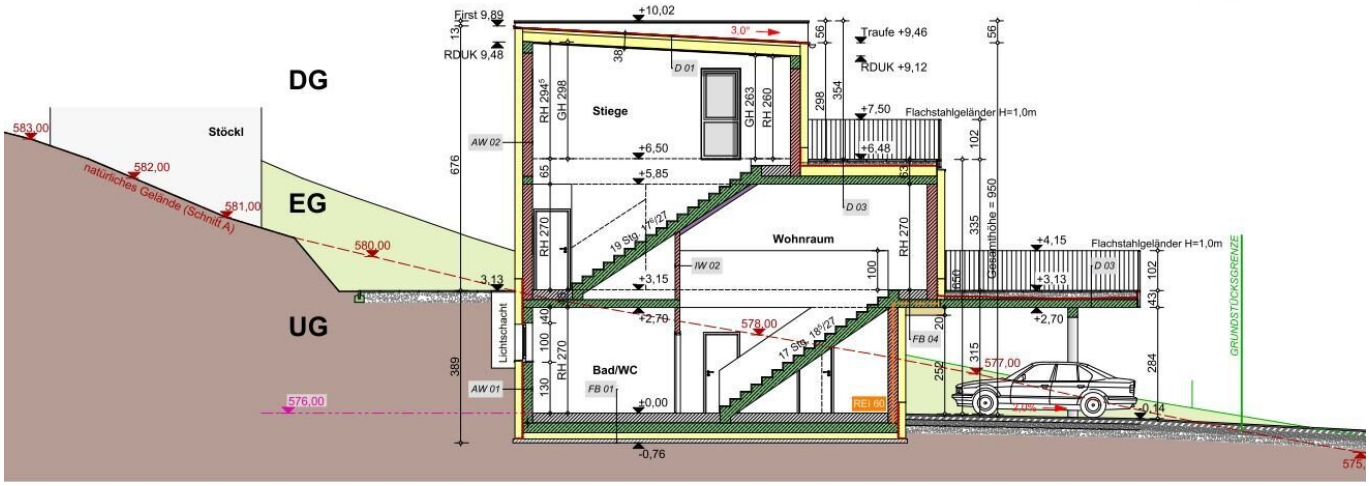

237/3
HT Allgemein
13,85m²
280,94 m²
Weg Allgemein
2,87m²
LWP
Allg.
Podest
Allgemein
3,71m²
Stützwand H=0,90m
205,44 m²
Weg Allgemein
17,65m²
Terrasse
Betonplatten
24,36 m²
FBOK +3,13
Kind
Parkett
12,47 m²
RH = 2,70m
Garderobe
Feinstzg.
5,10 m²
Entree
Feinstzg.
8,99 m²
WC
Feinstzg.
1,94 m²
Gäste / Arbeiten
Parkett
12,06 m²
RH = 2,70m
W3
AR.
Feinstzg.
1,22 m²
WC
Feinstzg.
1,80 m²
Stiege
4,32 m²
Wohnraum
Parkett
31,93 m²
RH = 2,70m
Wohnraum
Parkett
31,86 m²
RH = 2,70m
FBOK = +3,15
W1
W2
Stiege
2,56 m²
Terrasse
Betonplatten
29,86 m²
Terrasse
Betonplatten
40,12 m²
Terrasse
Betonplatten
33,22 m²
104,12 m²
Brüstung H=1,02m
Brüstung H=1,02m
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
CHTEN
A-8160 NAAS
UNDSTÜCK



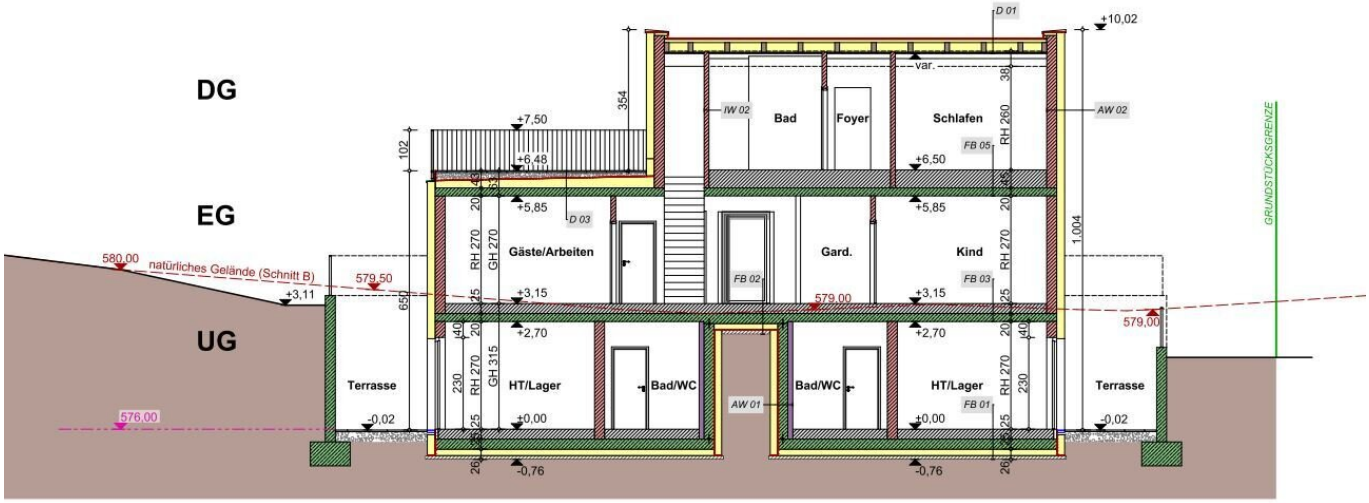
ANSICHT | NORDWEST



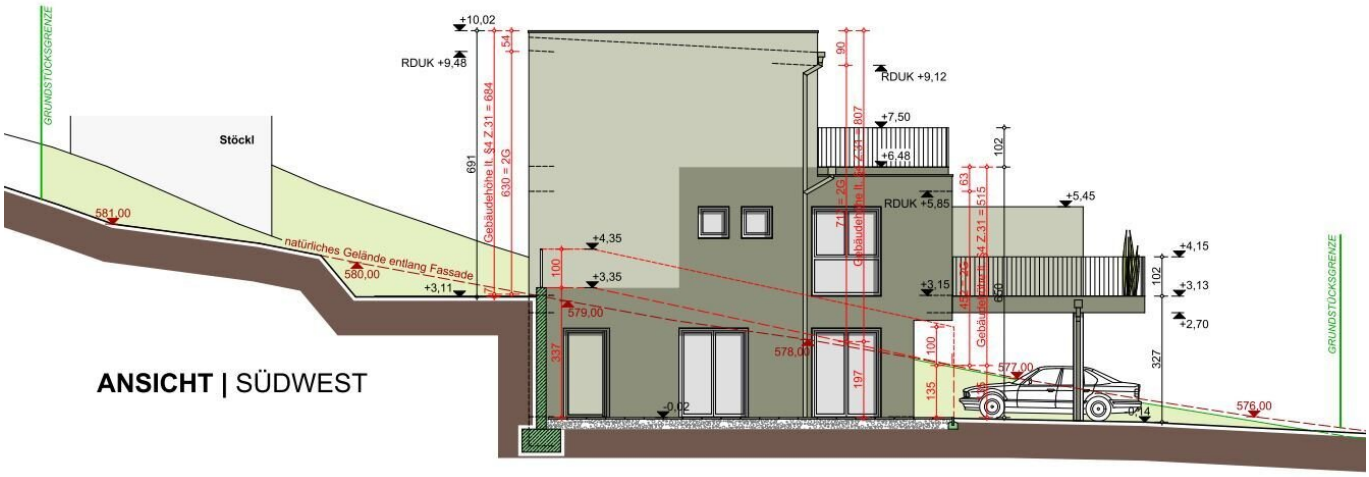
ANSICHT | NORDOST


DG
EG
UG
Stöckl
583,00
582,00
581,00
580,00
576,00
natürliches Gelände (Schnitt A)
First 9,89
RDUK 9,48
+10,02
3,0°
Traufe +9,46
RDUK +9,12
Stiege
D 01
AW 02
+6,50
+5,85
+7,50
Flachstahlgeländer H=1,0m
+6,48
Wohnraum
IW 02
D 03
+3,15
3,13
19 Stg. 16/27
17 Stg. 16/27
578,00
+2,70
Lichtschacht
Bad/WC
FB 01
AW 01
±0,00
-0,76
REI 60
FB 04
577,00
+4,15
+3,13
+2,70
Gesamthöhe = 950
GRUNDSTÜCKSGRENZE
RH 270
RH 294
GH 298
GH 263
RH 260

SCHNITT | A


DG
EG
UG
natürliches Gelände (Schnitt B)
580,00
579,50
579,00
576,00
+3,11
+7,50
+6,48
+6,50
+5,85
+3,15
+2,70
+0,00
-0,02
-0,76
+10,02
D 01
IW 02
Bad
Foyer
Schlafen
AW 02
FB 05
D 03
Gäste/Arbeiten
Gard.
Kind
FB 02
FB 03
Terrasse
HT/Lager
Bad/WC
AW 01
FB 01
GRUNDSTÜCKSGRENZE
var.
354
102
650
1.004
RH 270
GH 270
GH 315
RH 260

SCHNITT | B



ANSICHT | SÜDWEST

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

Hausgefühl auf zwei Ebenen mit sonnigen Terrassen und traumhaftem Weitblick! NEUER PREIS!

Wohnen wie im eigenen Haus: Die Maisonette-Wohnung Top 2 im Haus B erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet großzügiges Raumangebot mit attraktiven Freiflächen. Auf 92,87 m² Wohnnutzfläche erwarten Sie drei Schlafzimmer, ein heller Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie zwei separate WCs.

Besonders beeindruckend sind die beiden großzügigen Terrassen: Während die ostseitige Terrasse direkt von den Schlafzimmern aus zugänglich ist und in den Garten führt, begeistert die weitläufige Süd-Terrasse mit herrlichem Ausblick über Weiz. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerersatzraum sowie zwei überdachte Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Ladestation.

Hier geht es zum 3D-Rundgang

HIGHLIGHT & FAKTEN:

- **Haus-im-Haus-Konzept** mit großzügigem Wohnkomfort auf zwei Ebenen
- **Aufwachen mit Gartenzugang**: Direkter Zugang von den Schlafzimmern auf die Ost-Terrasse
- **Süd-Terrasse mit Panoramablick** über Weiz und herrlichen Sonnenstunden
- **Privater Garten** für entspannte Stunden, Grillabende oder eigenes Gemüsebeet
- **Zwei Carport-Stellplätze** unmittelbar vor der Haustür, vorbereitet für E-Mobilität
- **Hochwertige Ausstattung** mit Eichenparkett, Feinsteinzeug und elektrischen Raffstores

- **Nachhaltige Haustechnik** mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und PV-Vorbereitung

- **Ruhiges Wohnambiente** mit viel Privatsphäre und modernem Wohngefühl

- **Zusätzlicher Stauraum** durch großzügigen Kellerersatzraum

- **Glasfaser-Vorbereitung** für schnelles Internet und modernes Arbeiten von Zuhause aus

Flächenaufstellung der Maisonette-Wohnung Top 2 im Haus B

im **UG** befindet sich

- der Eingangsbereich mit 13,00m²

- ein Schlafzimmer mit 13,50m²

- Schlafzimmer mit 11,25m²

- ein Badezimmer mit Fenster und Dusche auf 10,59m²

- der große Haustechnikraum mit 7,99m², ideal geeignet als Stauraum

- die Terrasse mit 29,86m² mit Eigengarten ca. 205,44m²

im **EG** befindet sich:

- der Wohn-/Ess-/Kochbereich auf 31,87m² und Speis

- die Süd-Terrasse mit 35,06m²
- ein WC mit 1,80m²

Kaufpreisübersicht - Birchbaum 95, Top 2, 8160 Weiz:

Wohnung 92,87m²: € 319.000,00

2 Carports: € 20.000,00

Gesamt: € 339.000,00

Kaufnebenkosten:

- 3% Provision zzgl. 20% Ust
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 1% Notariatskosten zzgl. 20% Ust*

***Diese Kondition können wir nur bei unseren Vertragspartnern anbieten, exklusive Barauslagen**

Gerne unterschützen wir Sie auch hinsichtlich FINANZIERUNG!

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 in Kooperation mit 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 <750m
Apotheke <1.750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap