

Hausgefühl auf zwei Ebenen mit sonnigen Terrassen und traumhaftem Weitblick



Objektnummer: 299627

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birchbaum
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8160 Weiz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,87 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	205,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Kaufpreis:	330.356,00 €
Infos zu Preis:	

zwei Carports € 20.000,00

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

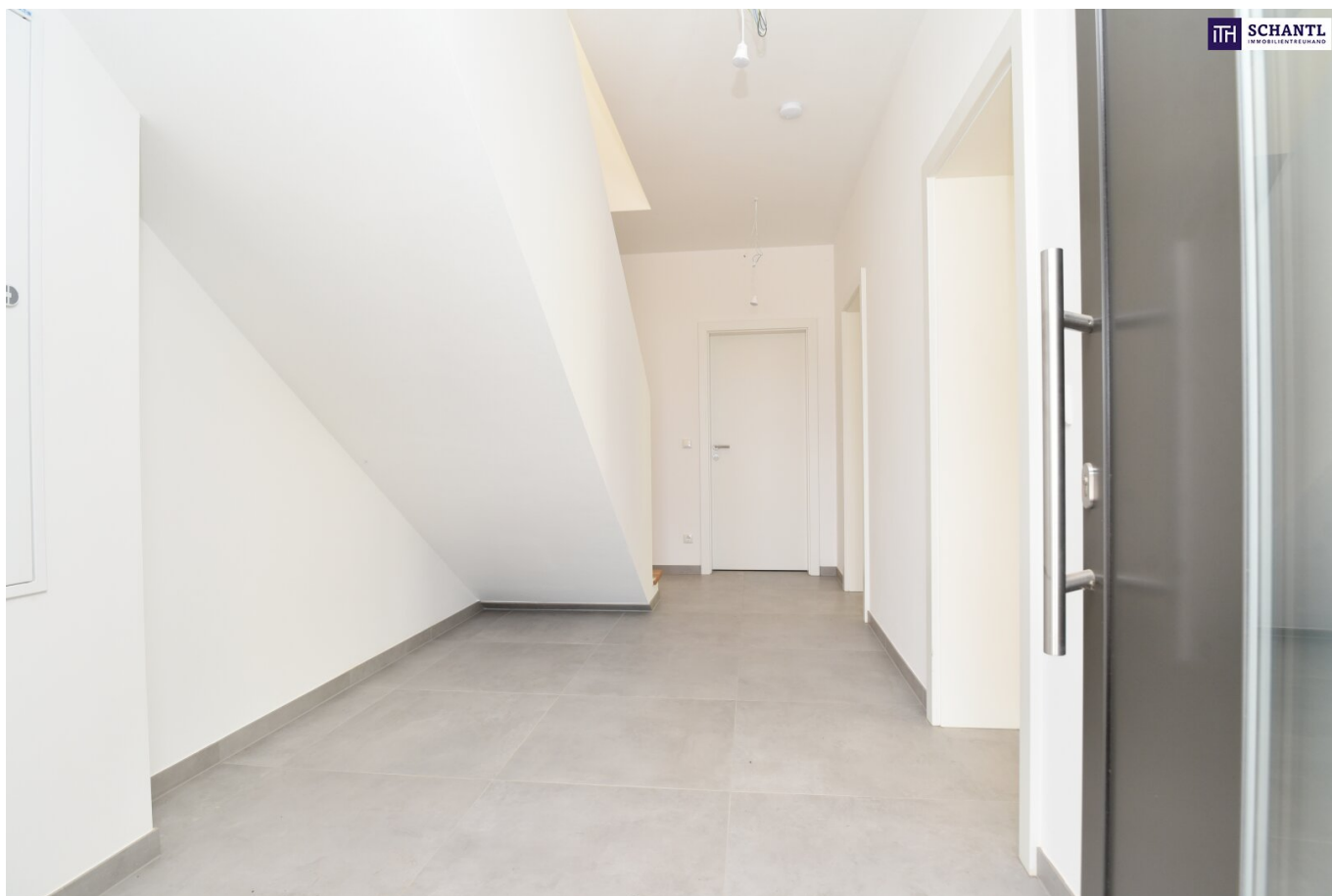


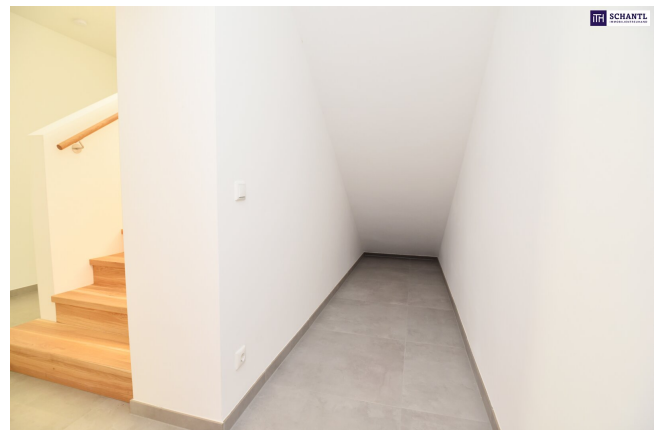
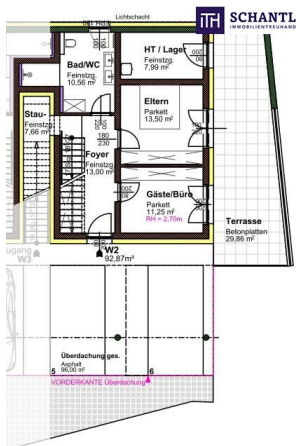
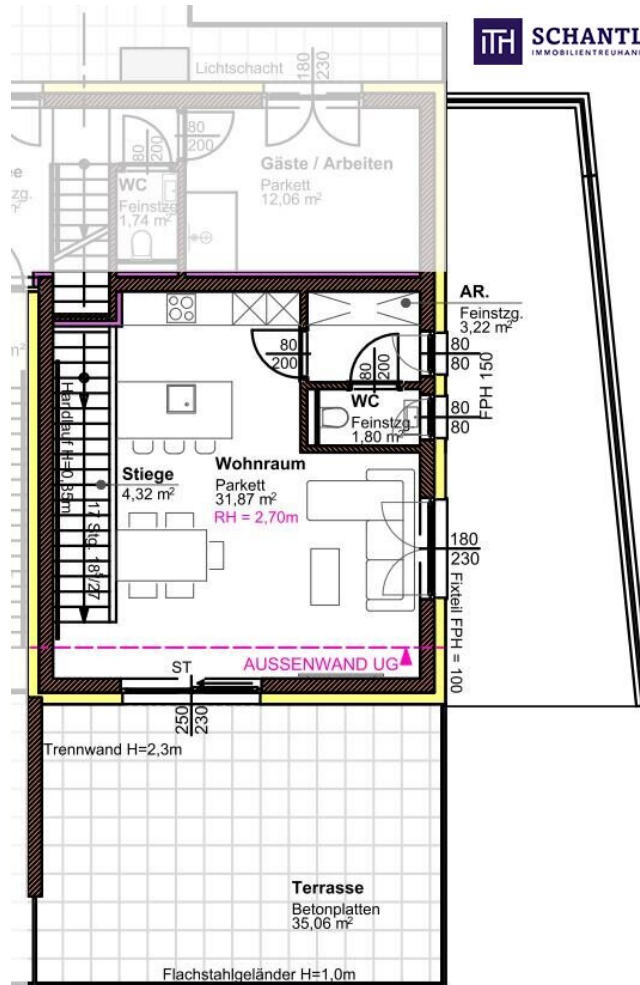
Jacqueline Fellner, MBA





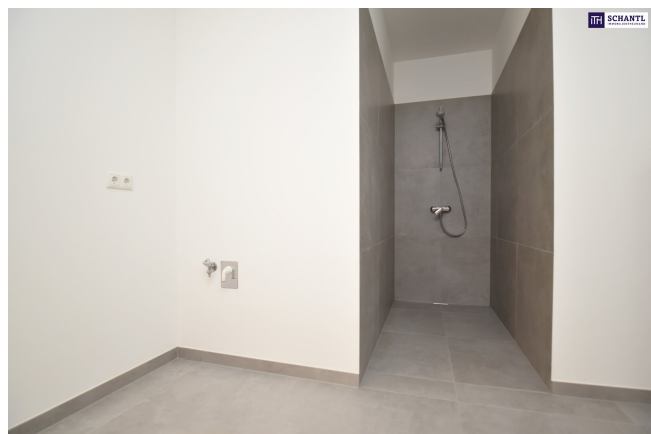
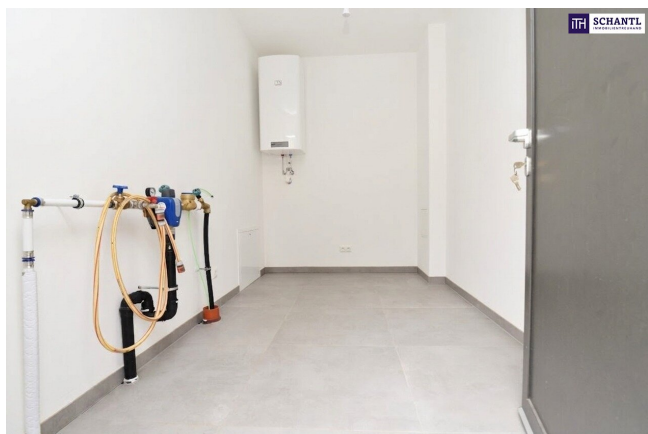
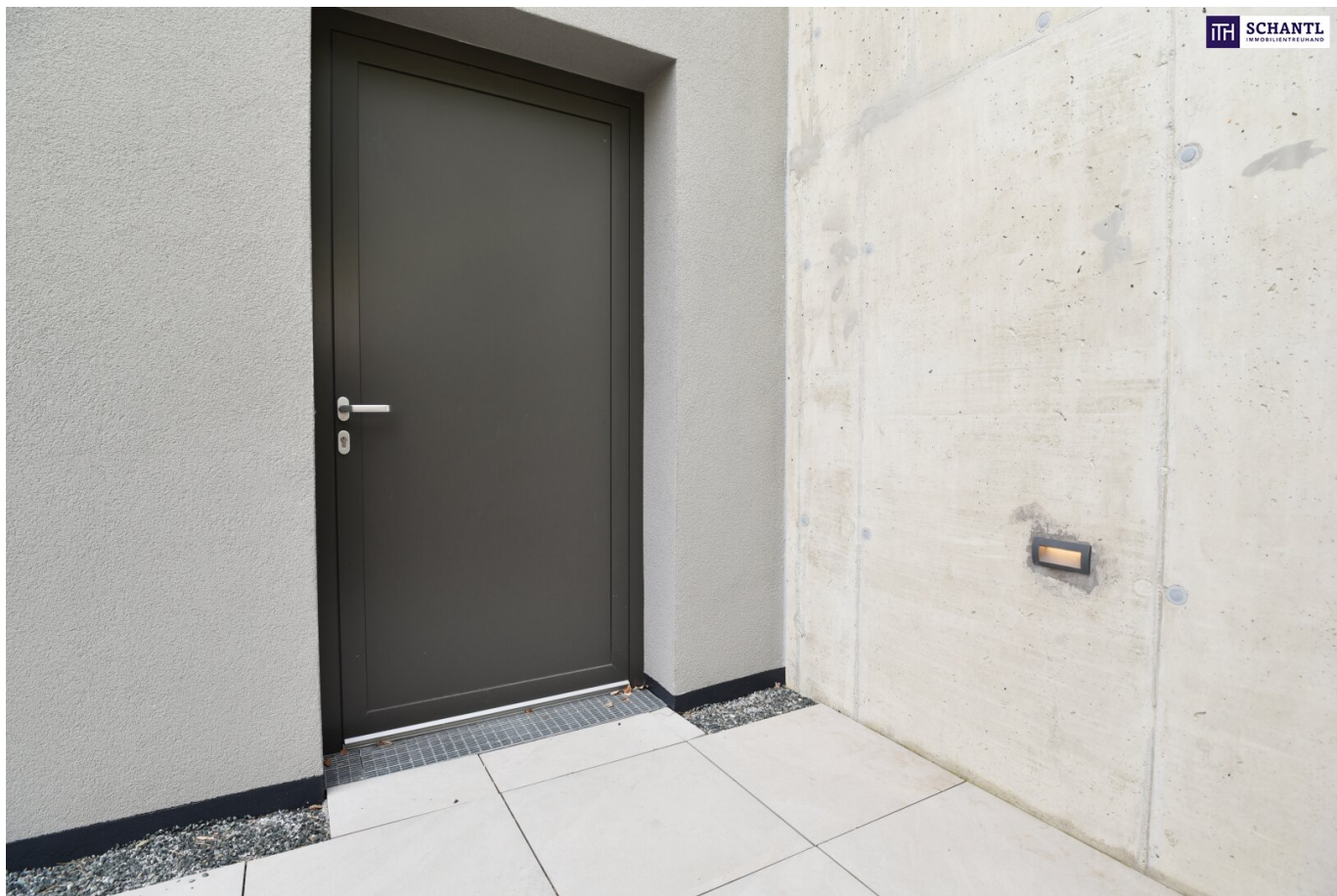


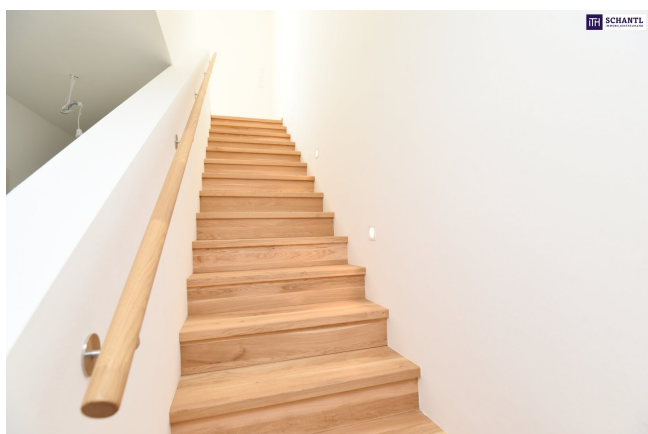






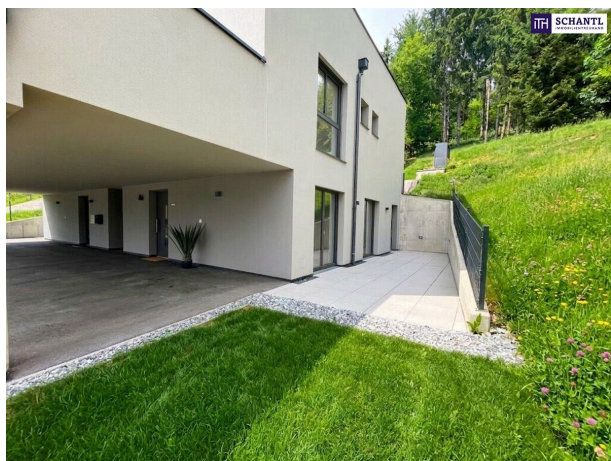
















SCHANTL
IMMOBILIENVERHAND



in
Kooperation
mit



SFI FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSVERWALTUNG

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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

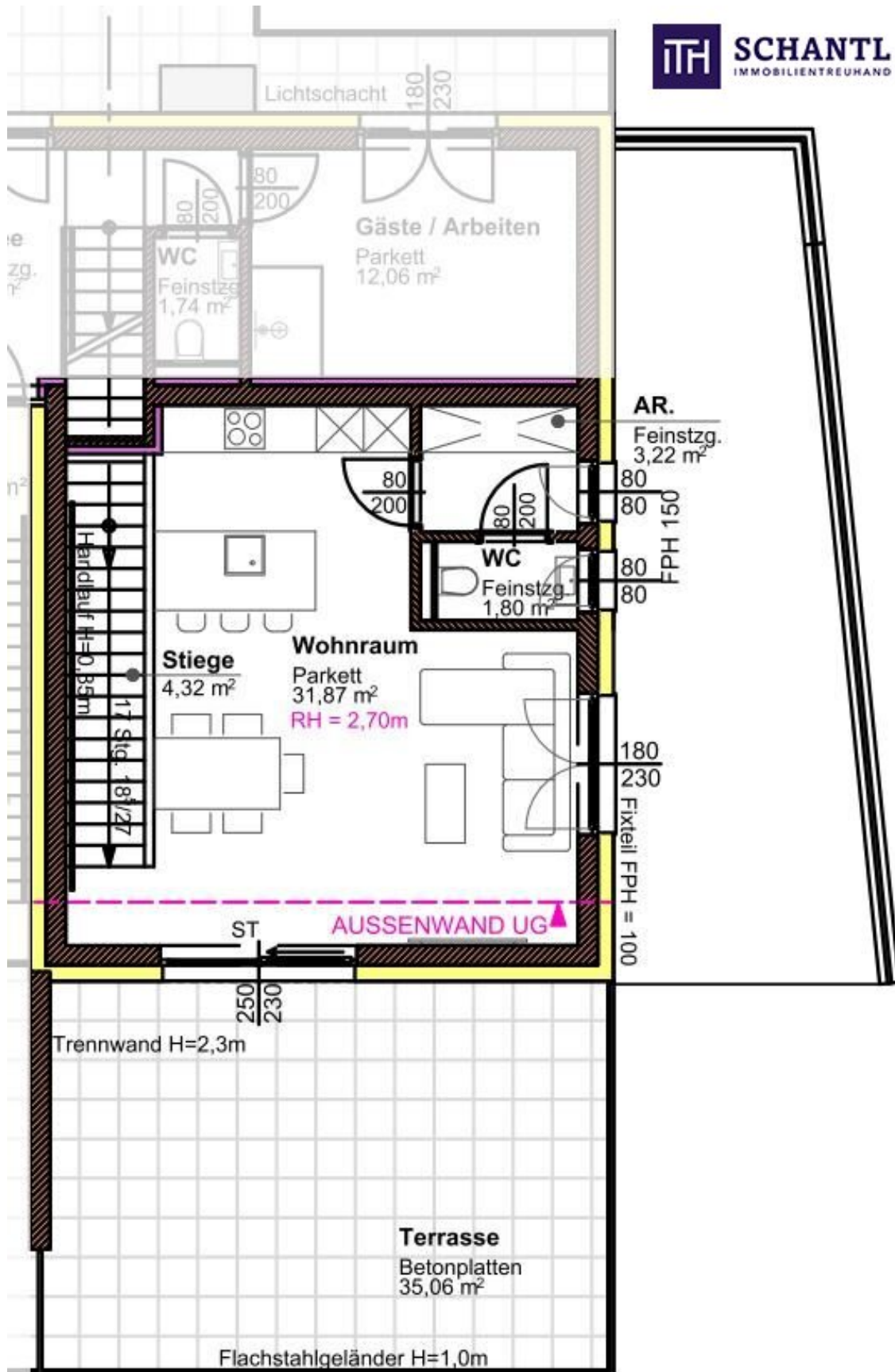
Unsere Leistungen im Überblick:

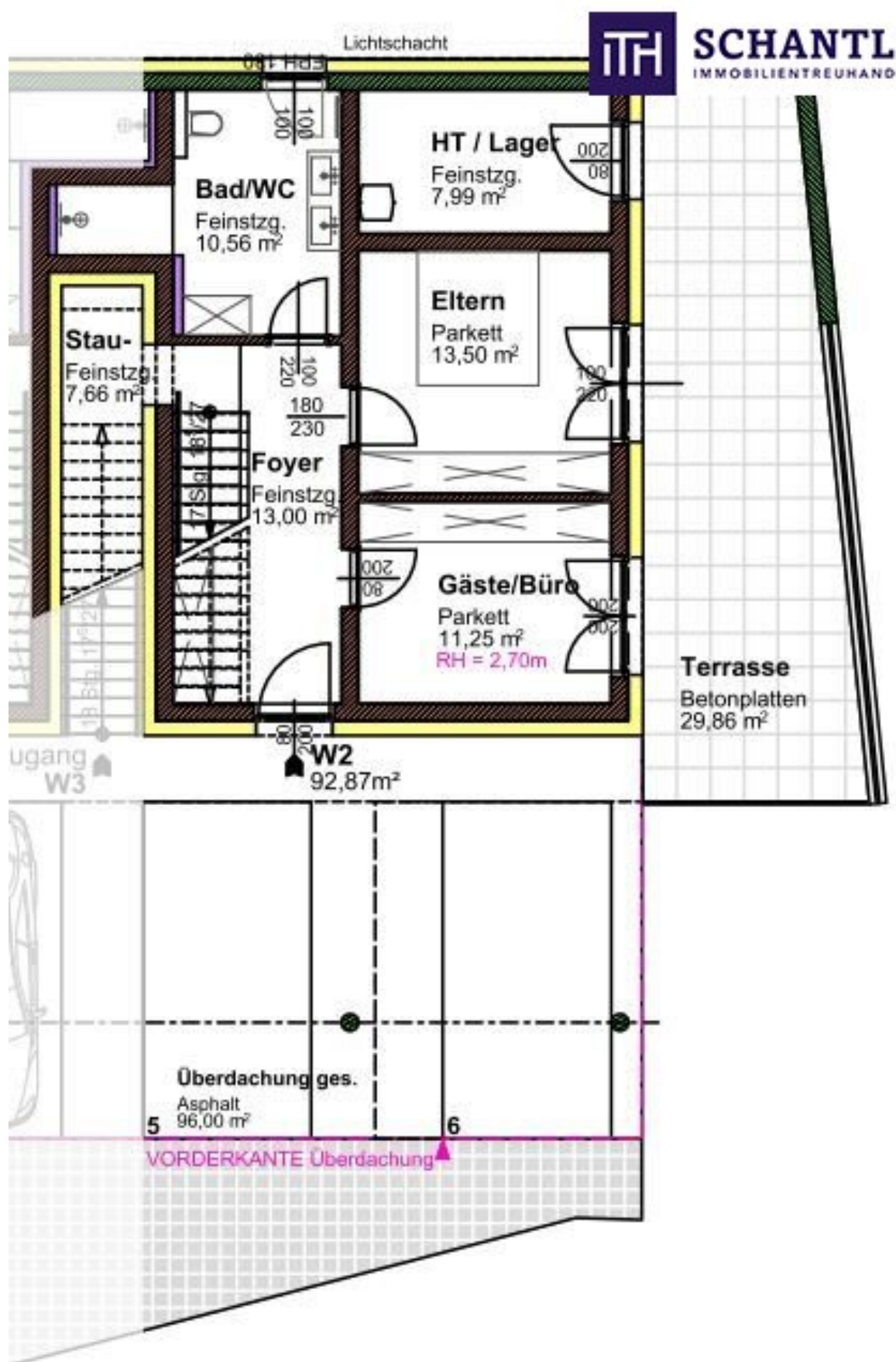
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

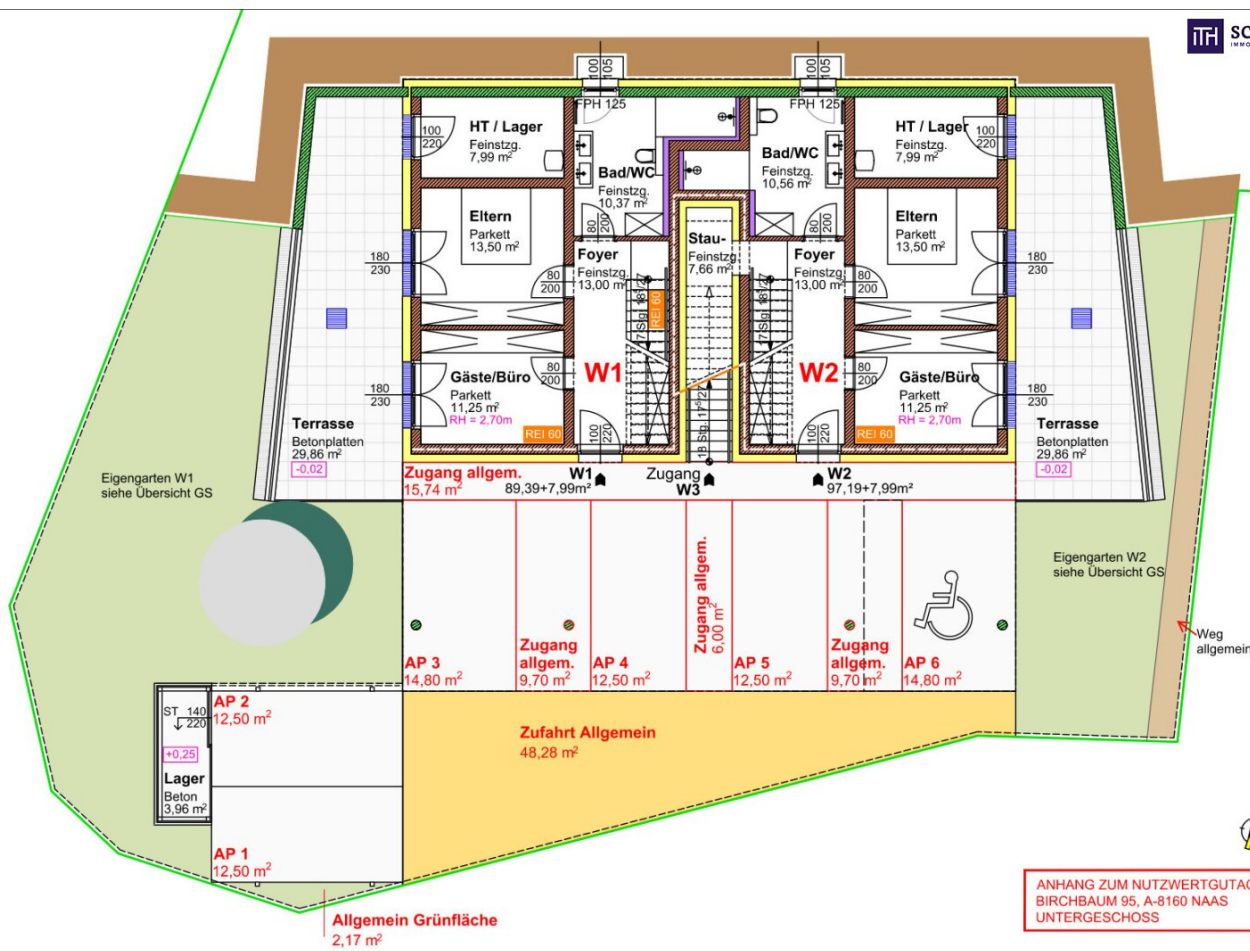
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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



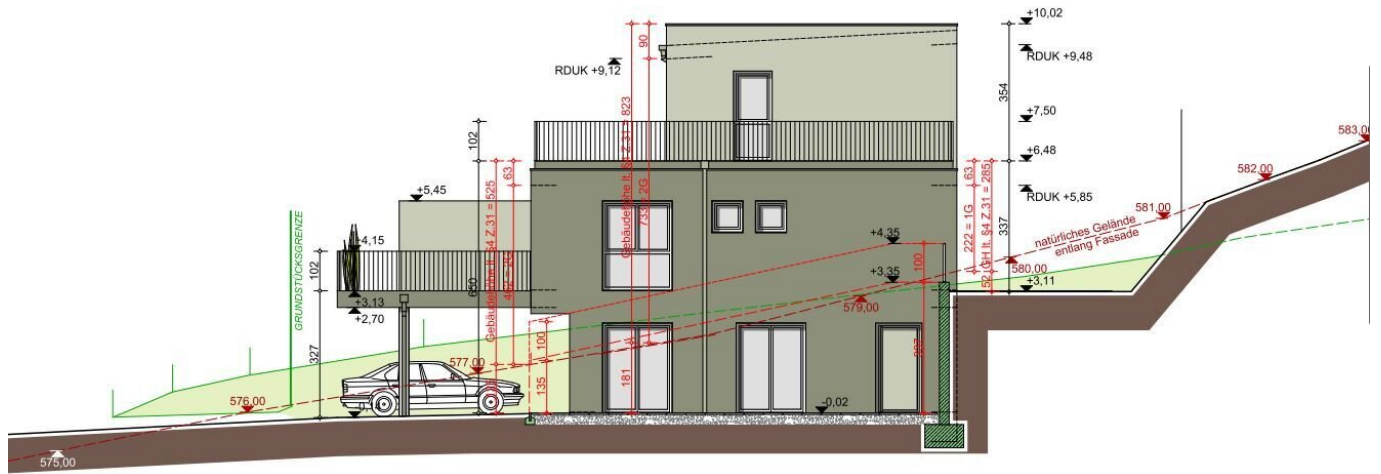




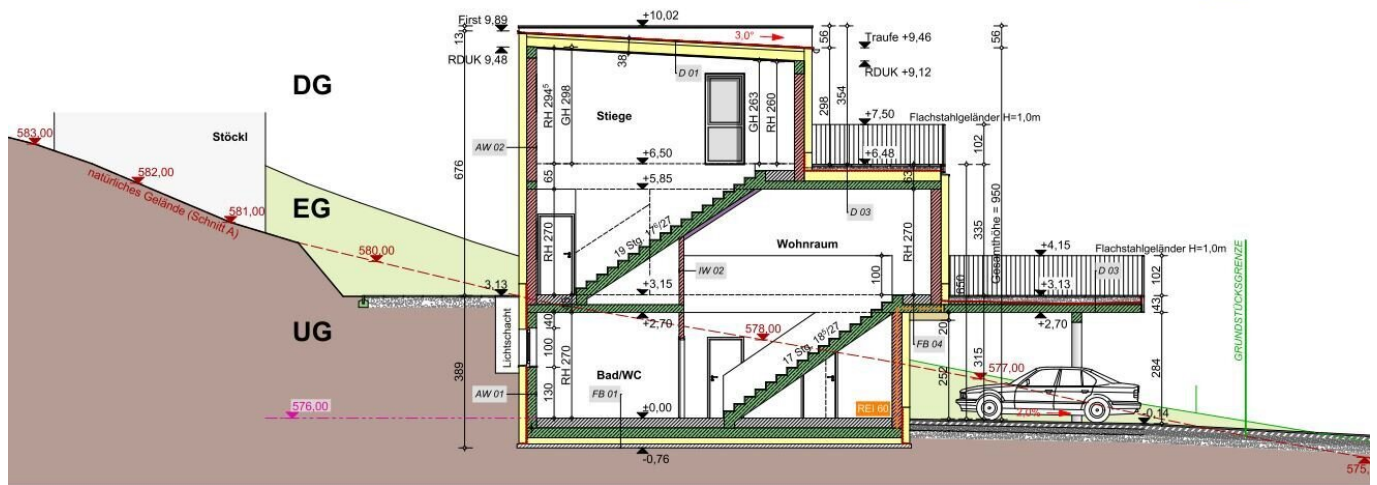
ANHANG ZUM NUTZWERTGUTACHTEN
BIRCHBAUM 95, A-8160 NAAS
UNTERGESCHOSS







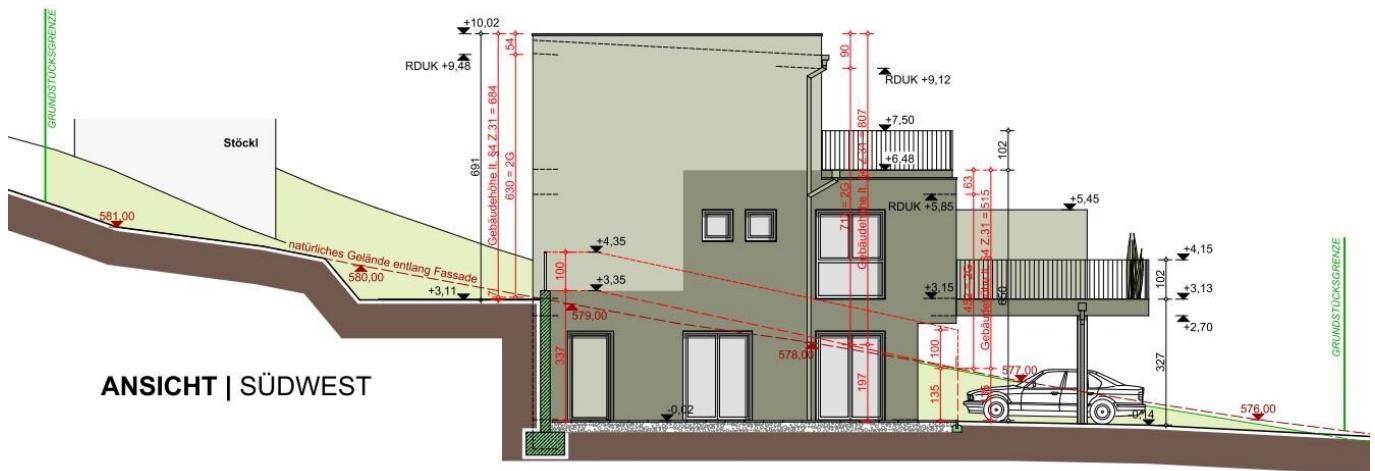
ANSICHT | NORDOST



SCHNITT | A



SCHNITT | B



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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

Hausgefühl auf zwei Ebenen mit sonnigen Terrassen und traumhaftem Weitblick

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: € 330.356,00

2 Carports: € 20.000,00

Gesamt: € 350.356,00

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.250m

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