

Ankommen. Aufatmen. Im Grünen Zuhause sein. - JETZT mit GRATIS POOL - Zuhause im Ortskern von Unterfladnitz



großes Badezimmer im OG

Objektnummer: 299683

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	221,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.727,27 €
Betriebskosten:	127,27 €
USt.:	172,73 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. USt exkl. Parkplatz und exkl. Strom/Heizung

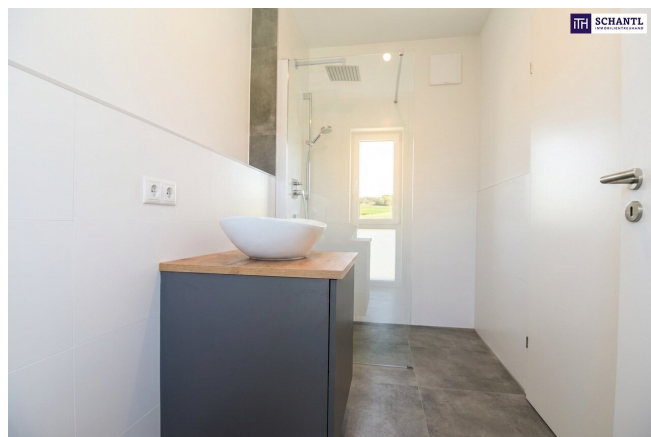
Provisionsangabe:

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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen

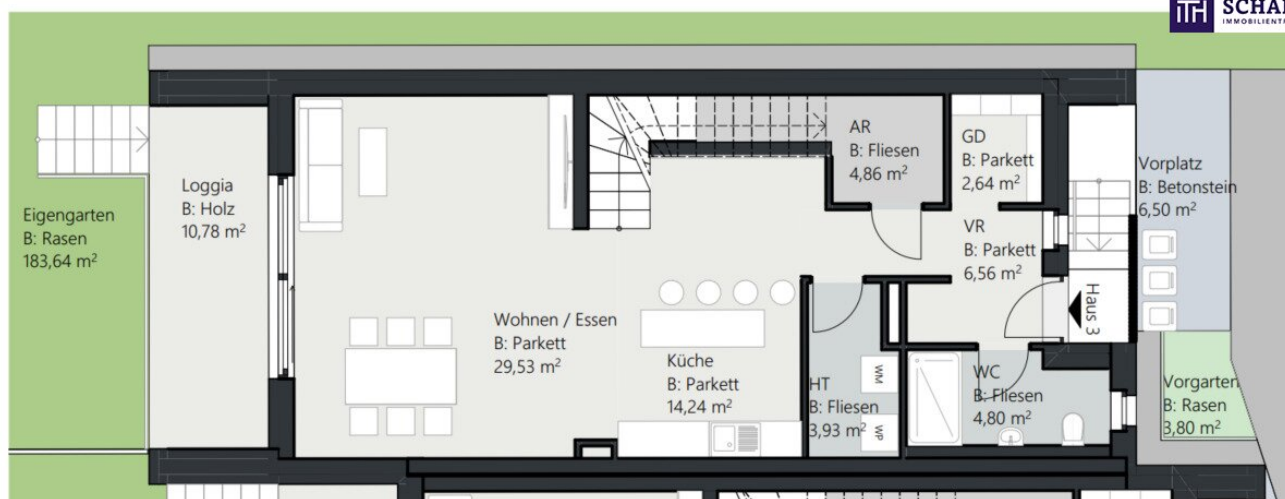


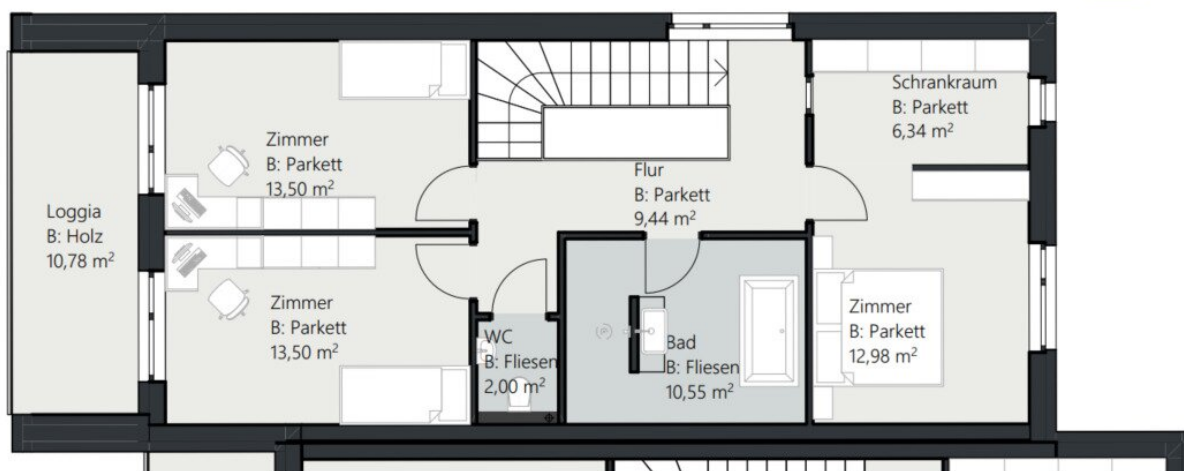
3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT



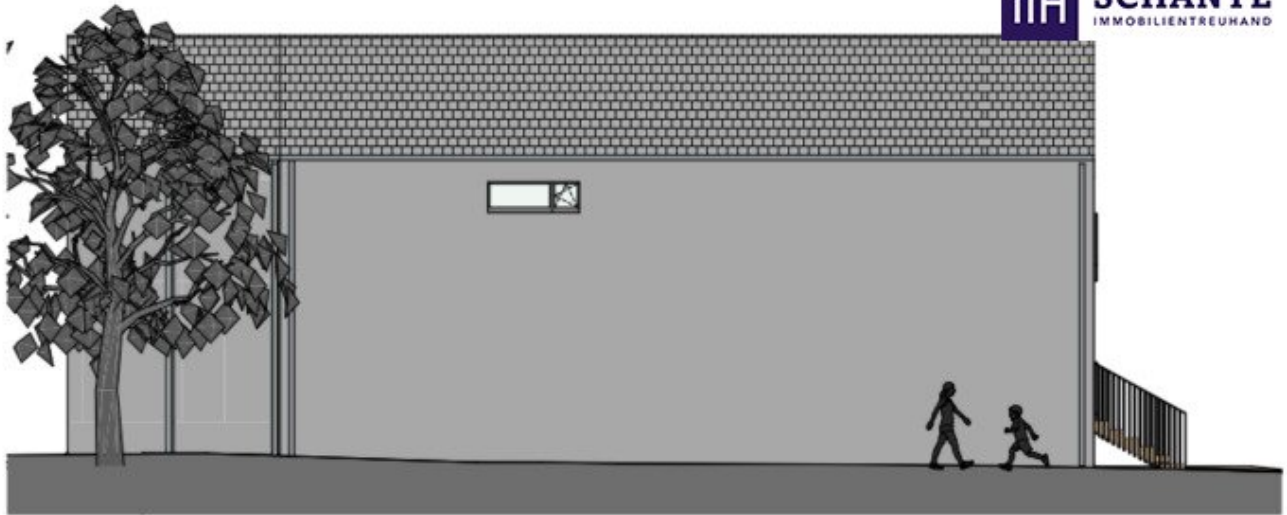




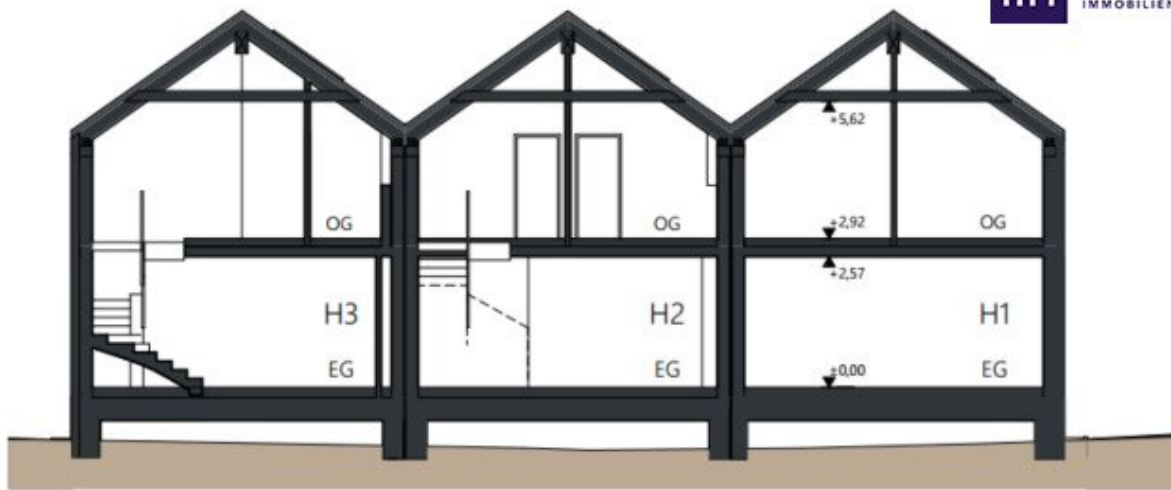
Ansicht Ost - Eingangsbereich



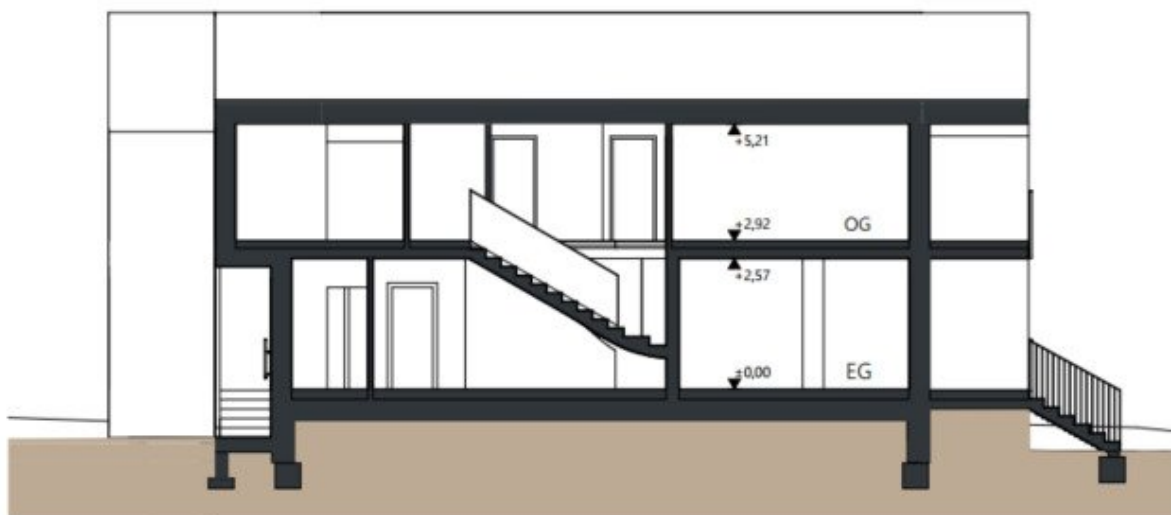
Ansicht West - Garten



Ansicht Nord - Haus 3



Systemschnitt

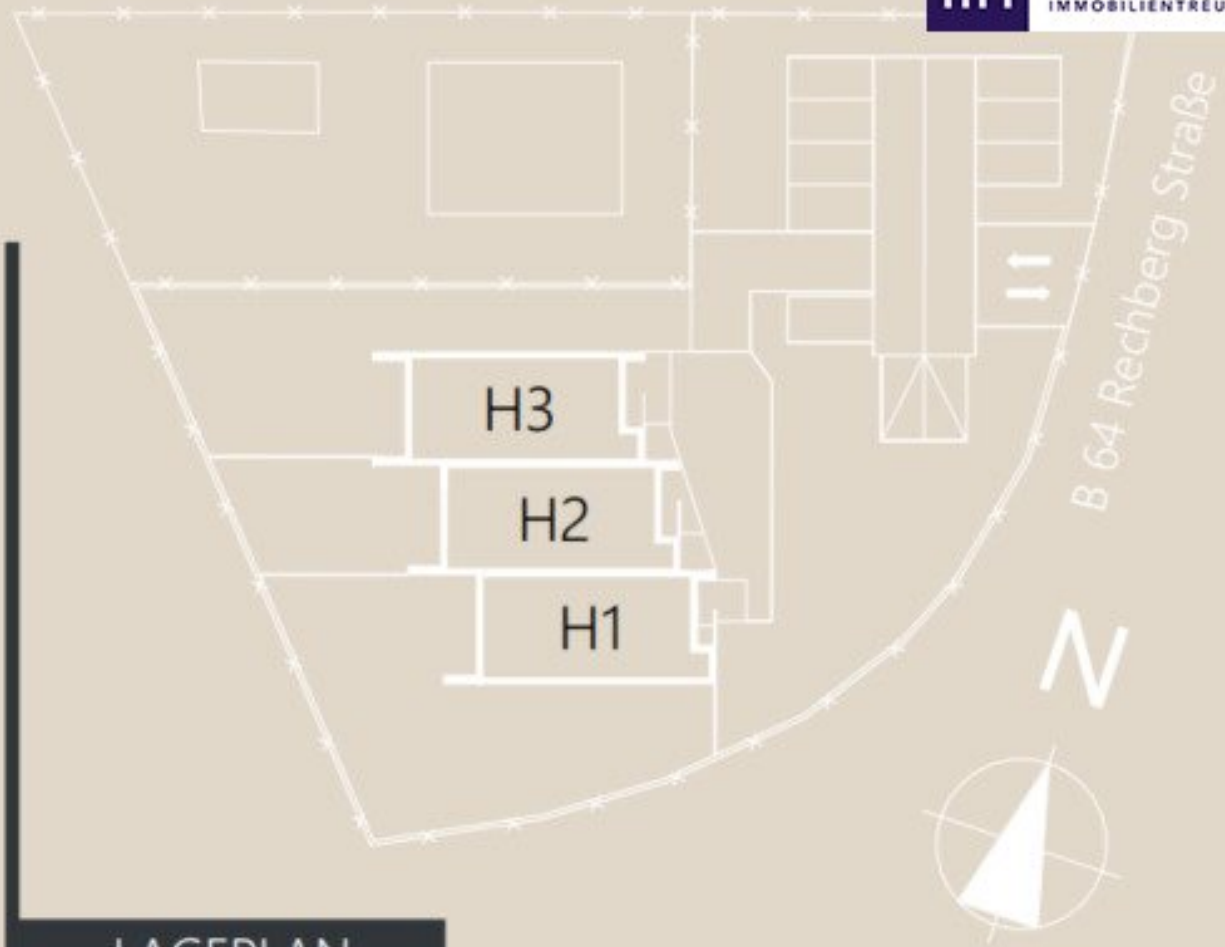


Längsschnitt





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



LAGEPLAN



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

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

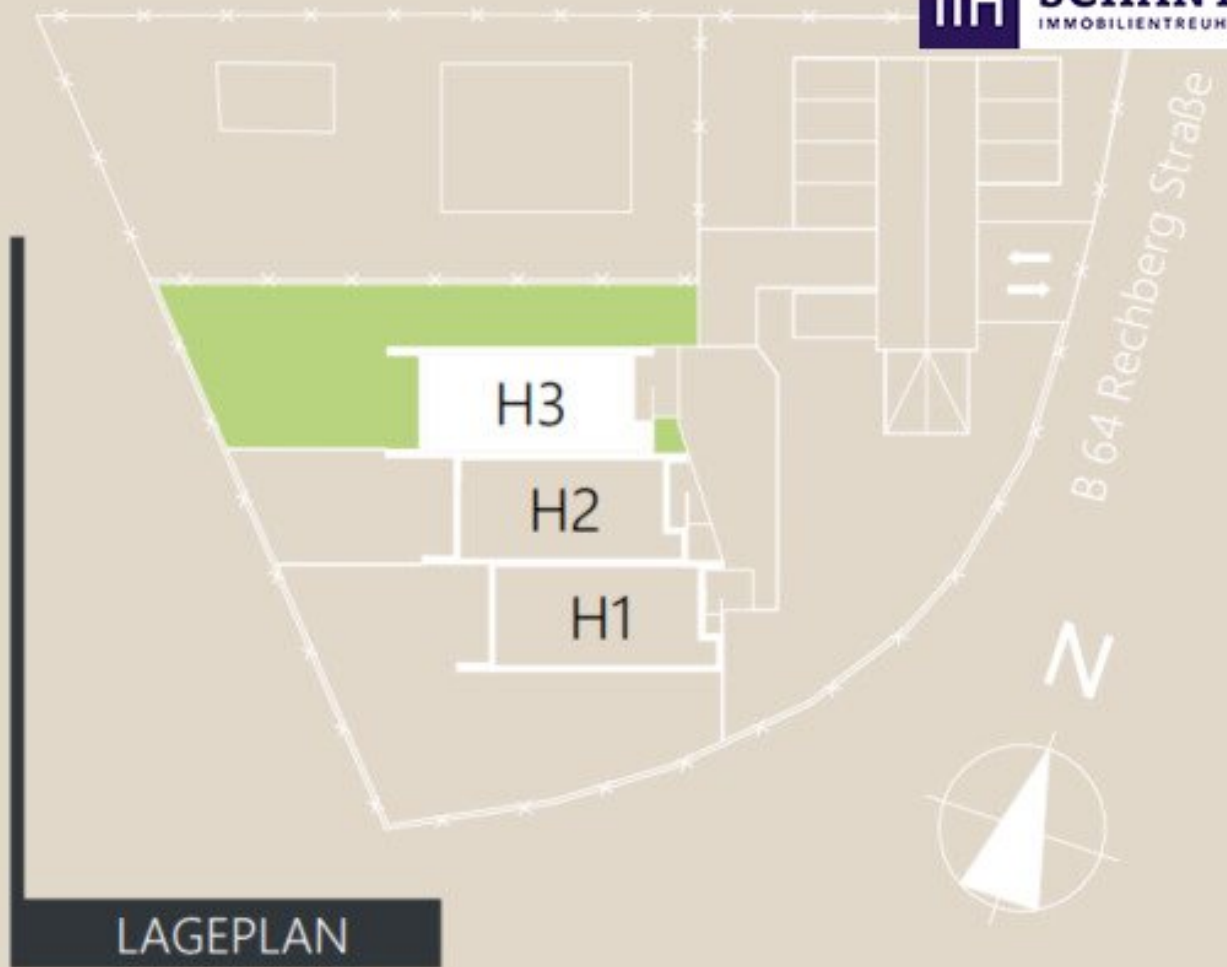
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



LAGEPLAN

RH 3 | Reihenhaushaus 3



RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Abstellraum (AR)	4,86
Garderobe (GD)	2,64
Haustechnik (HT)	3,93
Küche	14,24
Vorraum (VR)	6,56
WC	4,80
Wohnen/Essen	29,53

Obergeschoss

Bad	10,55
Flur	9,44
Schrankraum	6,34
WC	2,00
Zimmer	12,98
Zimmer	13,50
Zimmer	13,50

GESAMTFLÄCHE **134,87 m²**

AUSSENBEREICHE

Eigengarten	183,64
Loggia	10,78
Vorgarten	3,80
Vorplatz	6,50

204,72 m²

Objektbeschreibung

Ankommen. Aufatmen. Im Grünen Zuhause sein.

JETZT mit GRATIS POOL - Zuhause im Ortskern von Unterfladnitz

Ein Zuhause, das vom ersten Moment an Geborgenheit ausstrahlt – offen, hell und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Dieses moderne Reihenhaus vereint **hochwertige Bauweise, durchdachte Raumplanung** und **ein Wohngefühl mit dem gewissen Extra** – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Lebens- und Wohnqualität legen.

Für Schnellentschlossene gibt es ein besonderes Extra: Im Garten wird ein hochwertiger Aufstellpool mit 450 cm Durchmesser bereitgestellt – exklusiv und kostenfrei für den Mieter.

Rundgang durch das Haus:

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit hohen Raumhöhen, die ein einzigartiges Raumgefühl schaffen. **Über eine großzügige Hebeschiebetür gelangt man direkt auf die Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Die **hochwertige Wohnküche** ist in Tischlerqualität ausgeführt und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet (Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler, integrierter Kühlschrank mit Tiefkühlabteil). Die Immobilie ist mit präzise ausgeführten Tischlerarbeiten ausgestattet, die sich durch hohe Verarbeitungsqualität und eine durchgehende Gestaltungslinie auszeichnen. Die maßgefertigten Einbauten – darunter die mattgraue Küche, das Lowboard im Wohnbereich sowie weitere passgenaue Möbelstücke – sind millimetergenau auf die Räume abgestimmt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Im großen Badezimmer ergänzt ein Doppelwaschbecken mit passendem Waschtisch die hochwertige Ausstattung.

Die **offene Stiege** verbindet den einladenden Wohnbereich harmonisch mit den privaten Rückzugsräumen im Obergeschoss.

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie neben dem großzügigen Wohnraum auch eine **praktische Dusche** und ein **separates WC** – komfortabel für den Alltag und Gäste. Ein großzügiger **Vorraum mit Garderobe** und ein **Abstellraum** erleichtern den Alltag und sorgen für ein harmonisches Wohngefühl vom ersten Moment an.

Zusätzlich gibt es einen Fahrradabstellraum, der den Alltag erleichtert und für Ordnung sorgt.

Im **Obergeschoss** entsteht Ihre persönliche **Wohlfühloase**:

Ein **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**, ein **modernes Badezimmer mit großer Badewanne und einer riesigen, begehbaren Dusche**, ein **separates WC** sowie **zwei große Schlafräume** für Familie, Gäste oder Homeoffice. Von den beiden Schlafzimmern gelangt man direkt auf die **Loggia** – der perfekte Ort, um **morgens frische Luft zu tanken** oder **abends in Ruhe abzuschalten**.

Als **Randhaus** bietet dieses Objekt **maximale Privatsphäre** und überzeugt mit einem **sonnigen Eigengarten (ca. 205 m²)** sowie einer **Loggia mit Blick ins Grüne** – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Ausstattung & Highlights

- **Randhaus** mit zusätzlichem Gartenanteil und Privatsphäre
- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit offener Bauweise und hohen Raumhöhen
- **Offene Stiege** als stilvolles Verbindungselement zwischen den Ebenen
- **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**
- **Riesige Dusche mit Regendusche im Obergeschoss**
- **Zwei Badezimmer** – ideal für Alltag und Gäste
- **Fußbodenheizung über nachhaltigen Nahwärmeanschluss (Hackgut)**

- **Parkplätze direkt vor dem Haus**

Bautechnische Details

- Massivbauweise mit 25 cm Ziegelmauerwerk & 16 cm Vollwärmeschutz
- Kunststoff-/Alu-Fenster mit 3-fach-Isopiusverglasung
- Sämtliche Installationen für Badewanne, Dusche, Waschbecken & Waschmaschine vorbereitet
- Energieeffiziente Heiztechnik & moderne Bauweise
- Die angegebenen Betriebskosten basieren auf Erfahrungswerten und sind daher als Annahmen zu werten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Vorraum: ca. 6,56 m²
- Garderobe: ca. 2,64 m²
- Abstellraum: ca. 4,86 m²
- Haustechnik: ca. 3,93 m²
- Gäste-WC: ca. 4,80 m²

- Küche: ca. 14,24 m²
- Wohnen/Essen: ca. 29,53 m²

Obergeschoss

- Flur: ca. 9,44 m²
- Bad: ca. 10,55 m²
- Separates WC: ca. 2,00 m²
- Schrankraum: ca. 6,34 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 13,50 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 13,50 m²
- Schlafzimmer 3: ca. 12,98 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 134,87 m²

Außenbereiche

- **Eigengarten:** ca. 183 m²
- **Loggia (OG):** ca. 10,78 m²
- **Vorgarten:** ca. 3,80 m²

- **Vorplatz:** ca. 6,50 m²
- **Gesamtfreifläche:** ca. 237,03 m²

Fazit

Ein Zuhause, das begeistert – modern, effizient und mit Liebe geplant. Die Böden sind mit einer rustikalen Landhausdielen ausgeführt, die mit den dunklen Kontrastfarben der bestehenden Möblierung dem Haus eine klare, zeitlose Eleganz verleiht. Diese Kombination von Rustikalem mit modernen Oberflächen schafft ein stilvolles Wohnumfeld.

Kurz gesagt: hier treffen **Design, Komfort und Lebensqualität** aufeinander.

Ankommen. Aufatmen. Im Grünen Zuhause sein.

Die Liegenschaft befindet sich in St. Ruprecht an der Raab.

Anmerkungen:

Besichtigungen sind ab Mitte August vorgesehen. Wenn Sie Interesse haben, tragen wir Sie gerne für einen Termin vor.

Bereits zwei der drei Reihenhäuser sind verkauft. Von den verbleibenden Einheiten stehen zwei zur Vermietung, eine davon zusätzlich zum Verkauf (Kaufpreis: Anleger € 495.000 zzgl. USt und Eigennutzer € 595.000). Die vollständigen Informationen erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch mit uns.

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!

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

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 <2.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap