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



Das neue Zuhause

## Objektnummer: 299683

## Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reiheneckhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8200 Gleisdorf |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 134,87 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 221,03 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * 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







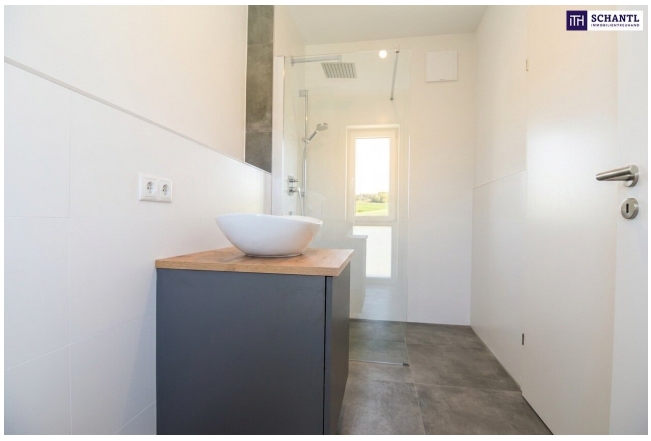

FREIBERGER




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet













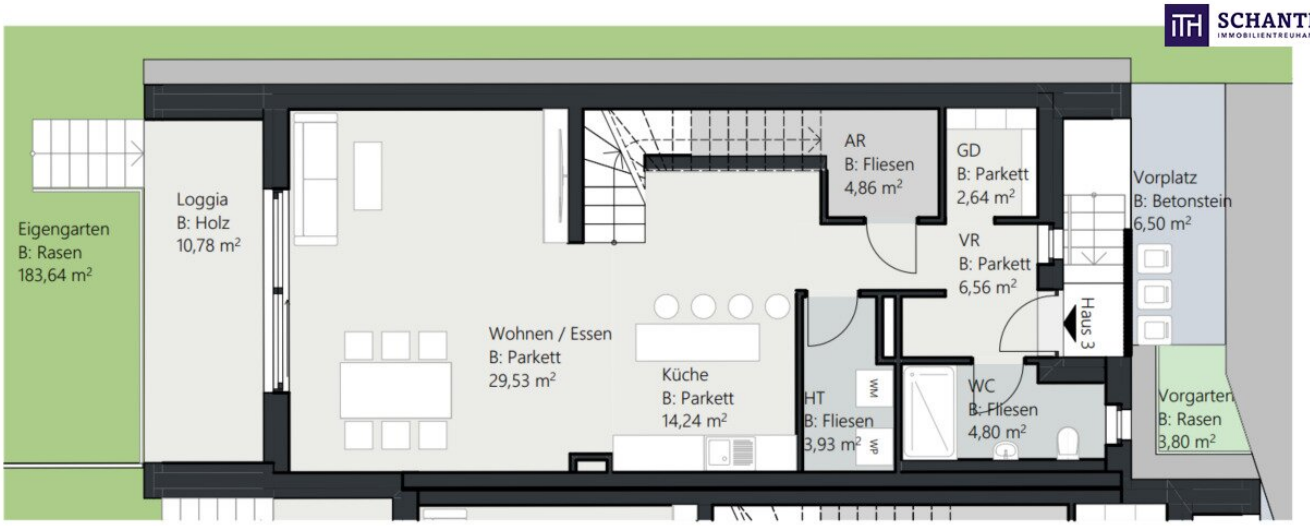


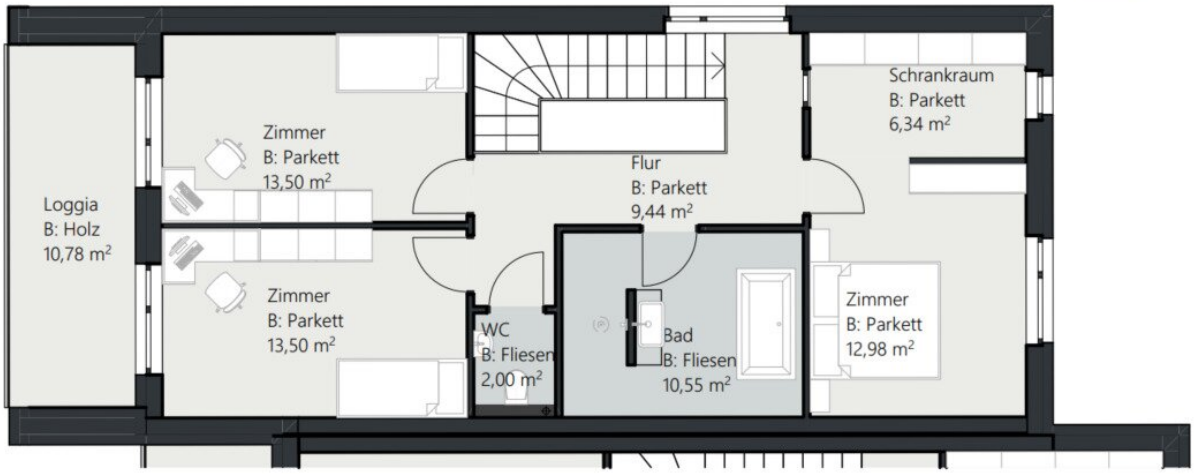







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer 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


Eigengarten
B: Rasen
183,64 m²
Loggia
B: Holz
10,78 m²
Wohnen / Essen
B: Parkett
29,53 m²
Küche
B: Parkett
14,24 m²
AR
B: Fliesen
4,86 m²
HT
B: Fliesen
3,93 m²
WM
WP
GD
B: Parkett
2,64 m²
VR
B: Parkett
6,56 m²
WC
B: Fliesen
4,80 m²
Haus 3
Vorplatz
B: Betonstein
6,50 m²
Vorgarten
B: Rasen
3,80 m²

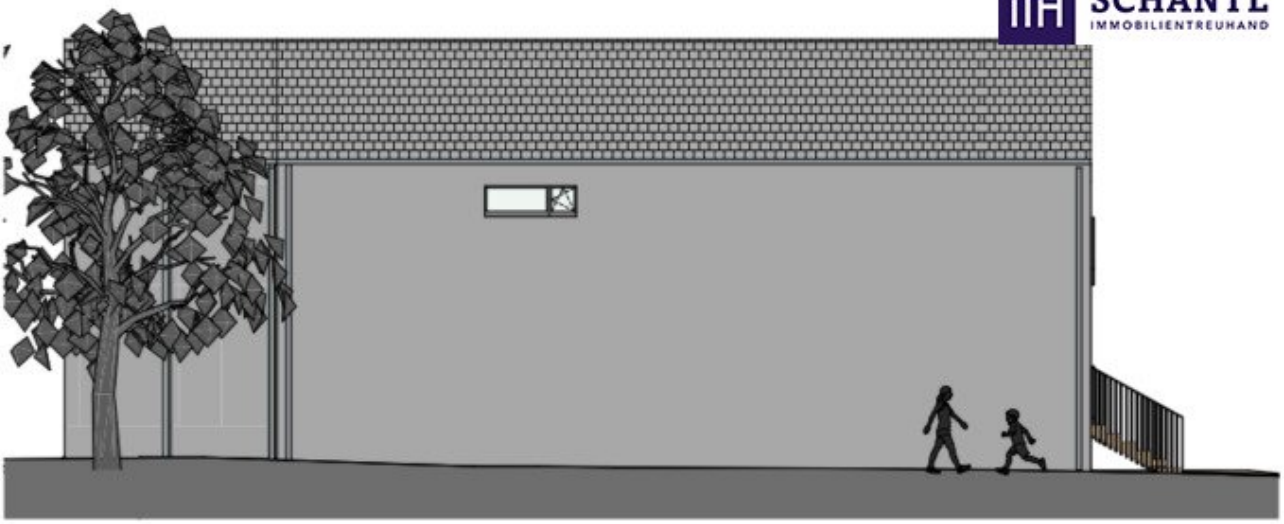

Loggia
B: Holz
10,78 m²
Zimmer
B: Parkett
13,50 m²
Zimmer
B: Parkett
13,50 m²
WC
B: Fliesen
2,00 m²
Flur
B: Parkett
9,44 m²
Bad
B: Fliesen
10,55 m²
Schrankraum
B: Parkett
6,34 m²
Zimmer
B: Parkett
12,98 m²



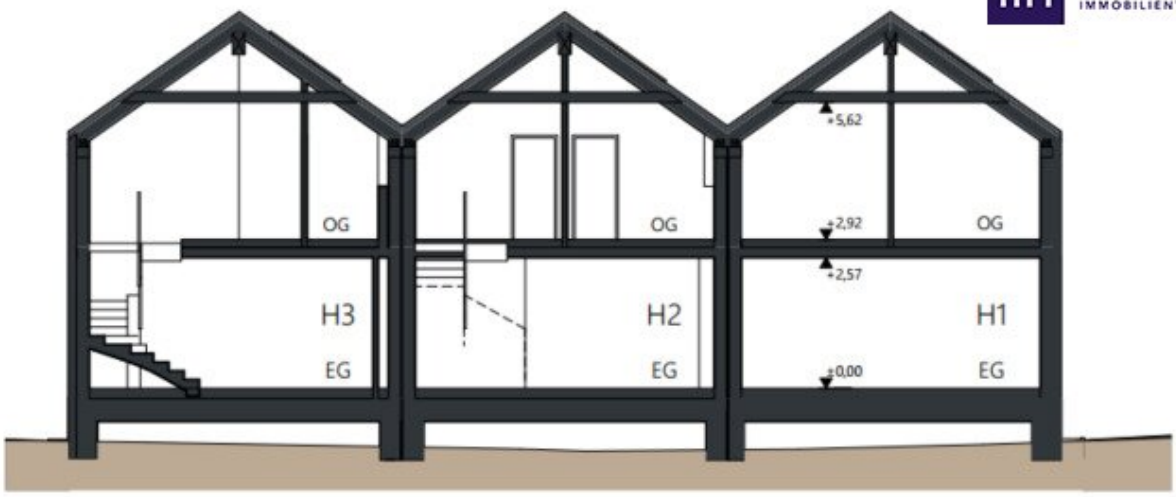
Ansicht Ost - Eingangsbereich



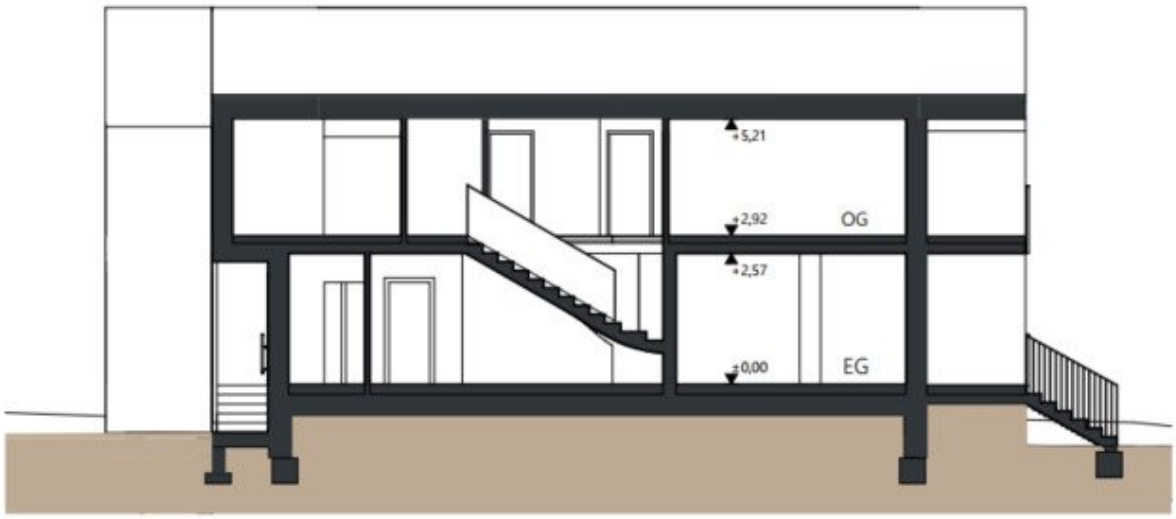
Ansicht West - Garten



Ansicht Nord - Haus 3

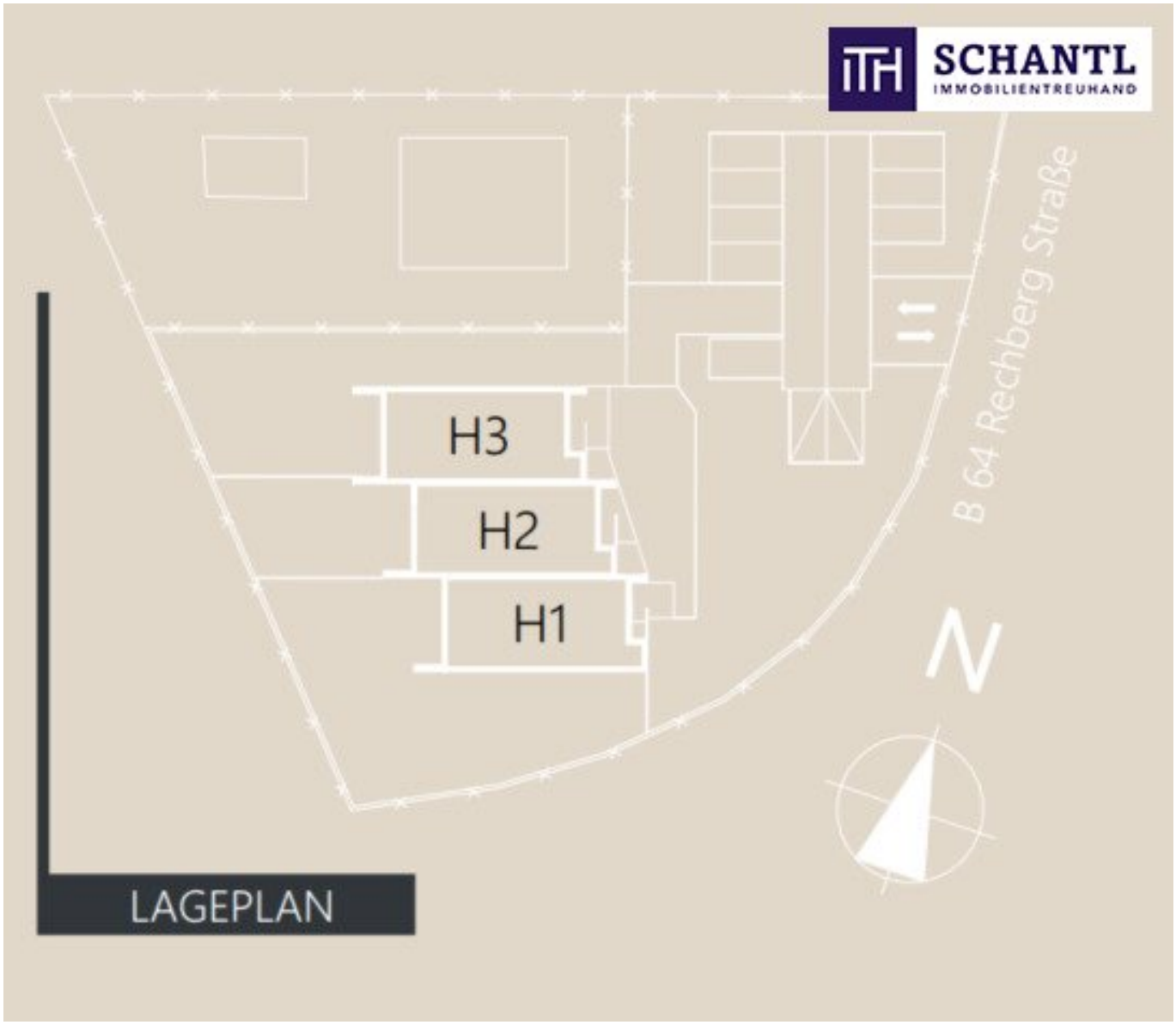



Systemschnitt




Längschnitt


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Schatz Weg
Hierzereg
Bergweg
Sau Bergweg
Leberweg
Leberweg
Leberweg
Alte Bundesstraße
Bahnbegleitweg
Landring Lagerhaus Unterfladnitz
Gasthaus Heinzl Unterfladnitz
Unterfladnitz
Felber & Teuschler
Ziesler
Christian Ferstl
Nachhilfe Wilfling
Gasthof Landseele
Bauplatz
Reihenhausanlage Unterfladnitz


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
H3
H2
H1
B 64 Rechberg Straße
N
LAGEPLAN

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

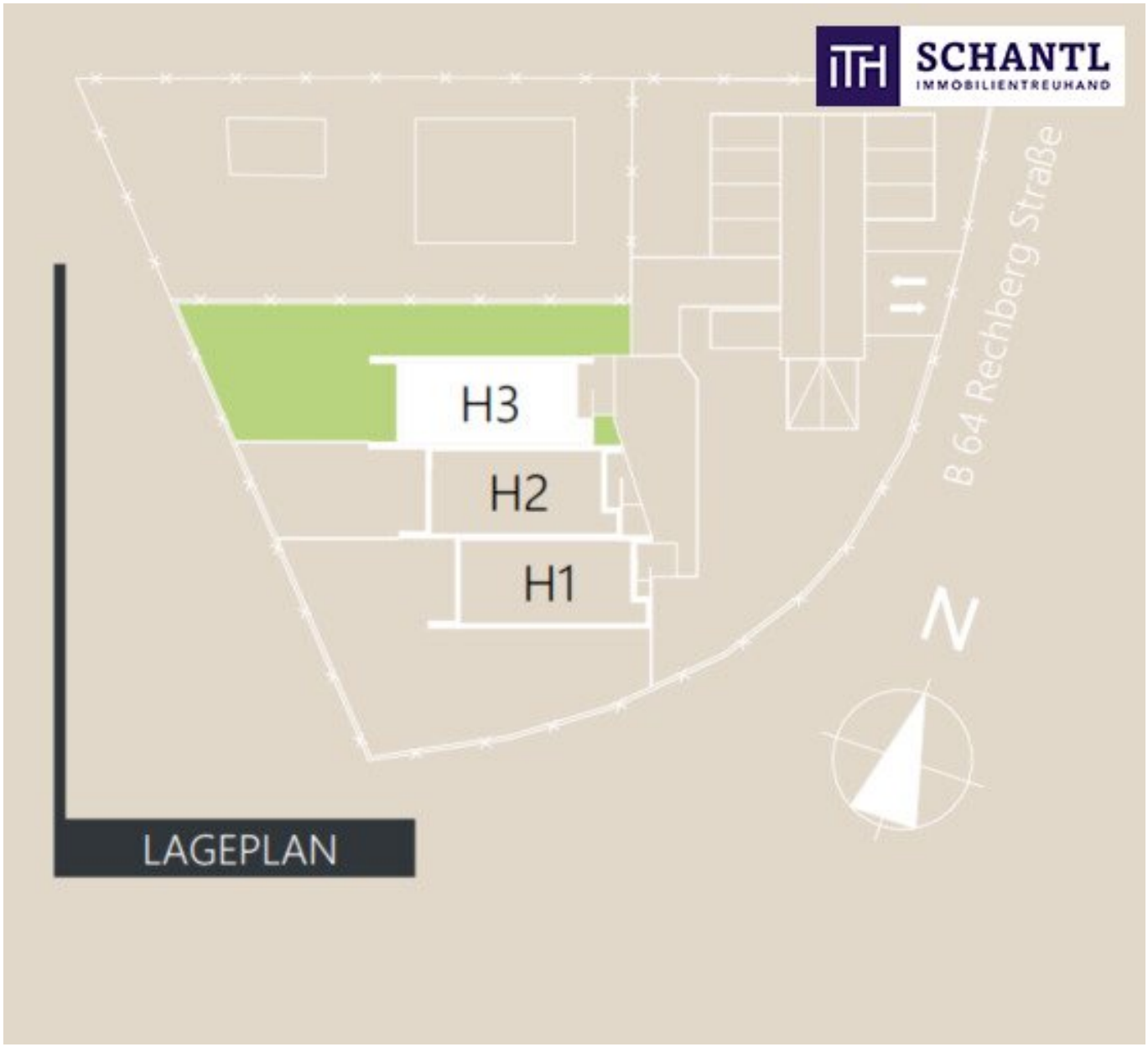
Ihre Träume - unser Fokus!



# 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
B 64 Rechberg Straße
H3
H2
H1
N
LAGEPLAN

# **RH** 3 | Reihenhaus 3

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

## 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-Isoplusverglasung
- 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 Landhausdiele 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 <6.500m

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

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

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap