

**Wo Familienglück auf Weitblick trifft – Ihr neues Zuhause
mit großem Garten und Sonnenterrassen über Weiz!**



Terrasse 3

Objektnummer: 299621

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birchbaum
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8160 Weiz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,83 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	227,51 m²
Keller:	18,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	429.000,00 €
Infos zu Preis:	

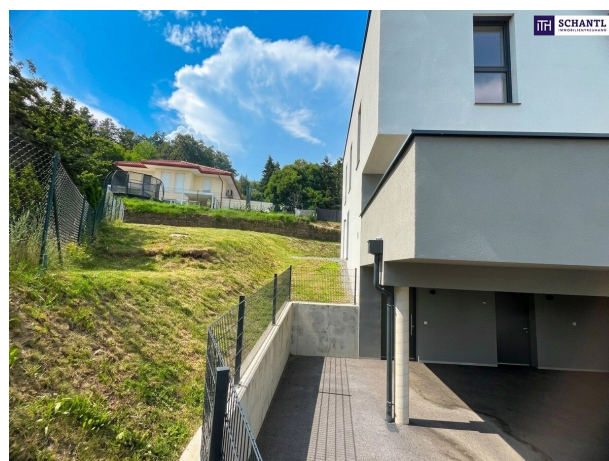
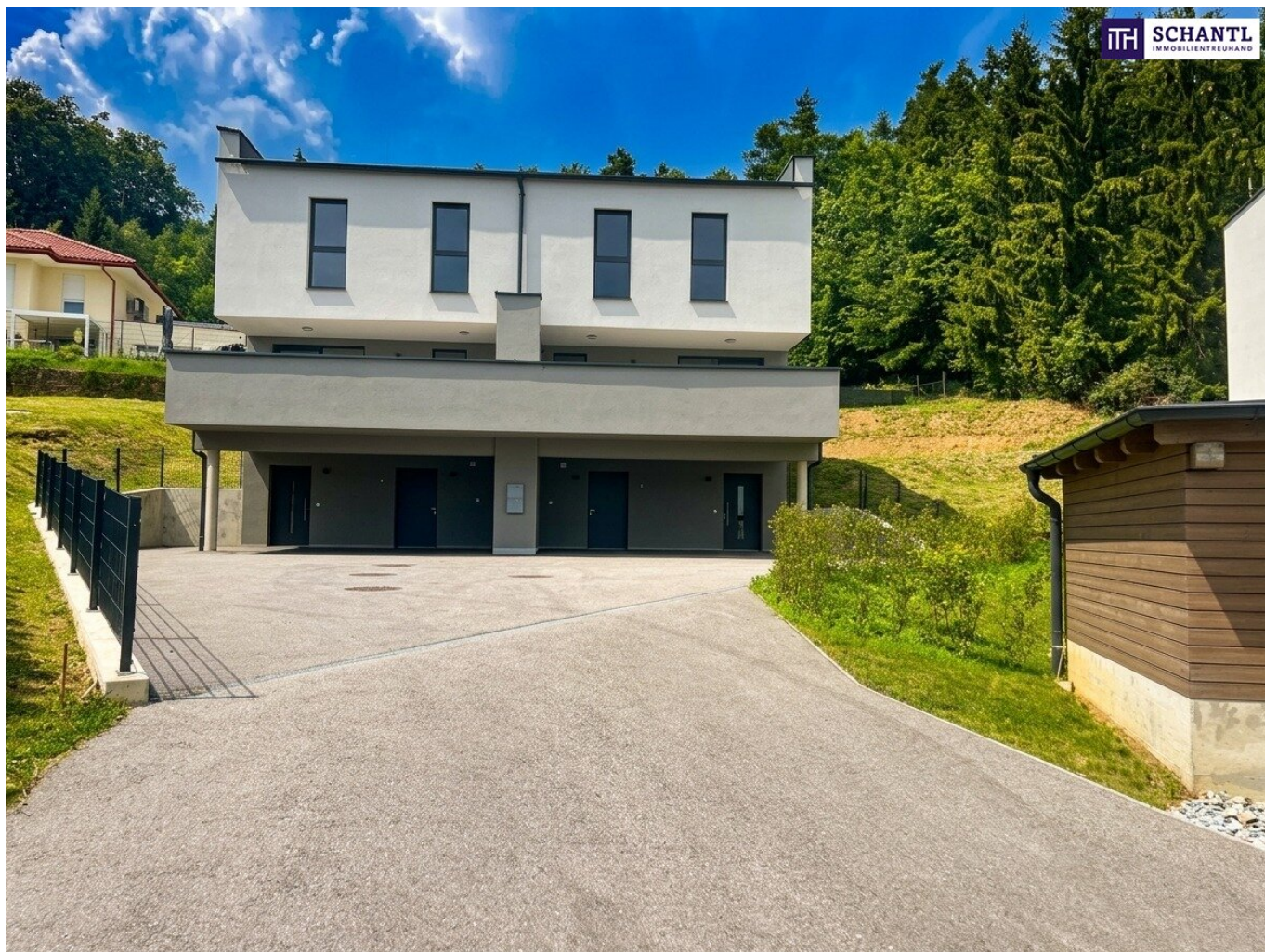
2 Carports € 20.000,00

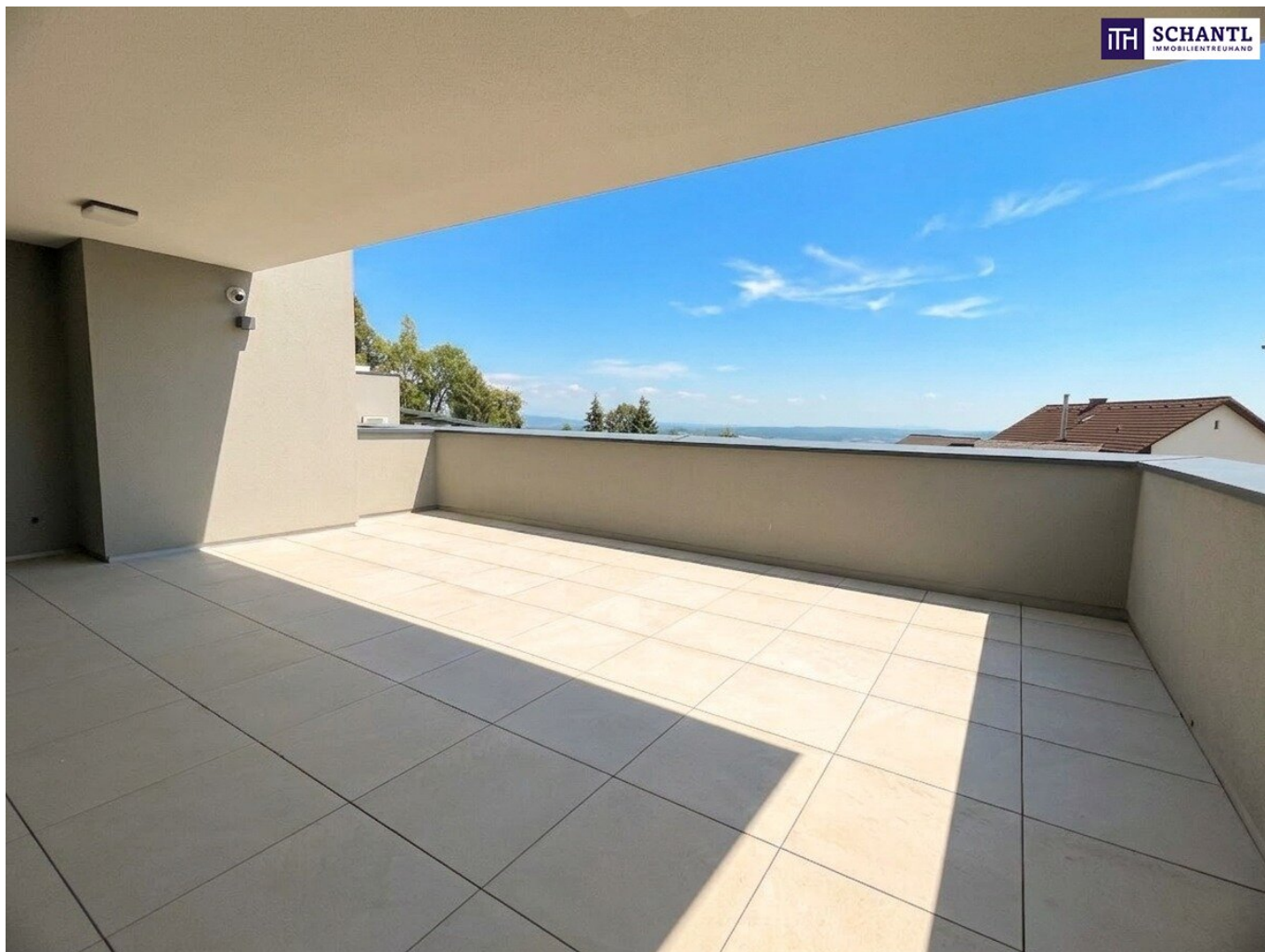
Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

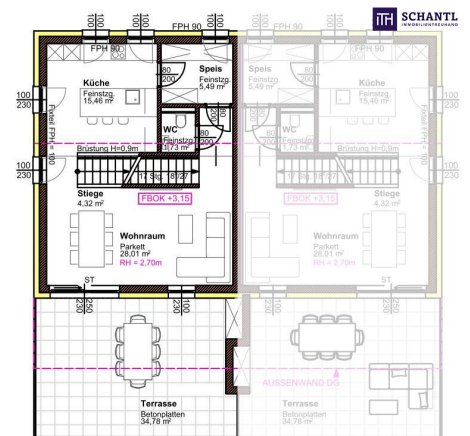
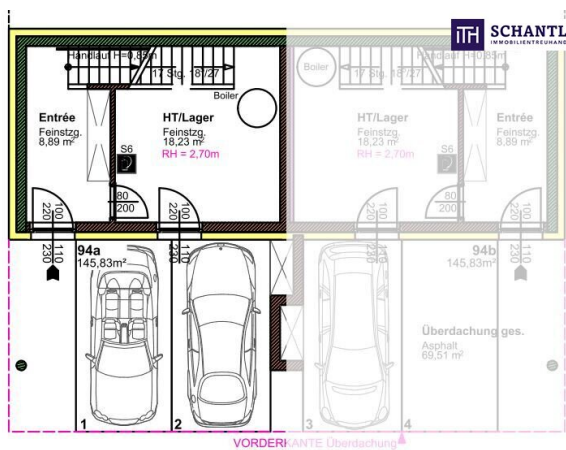




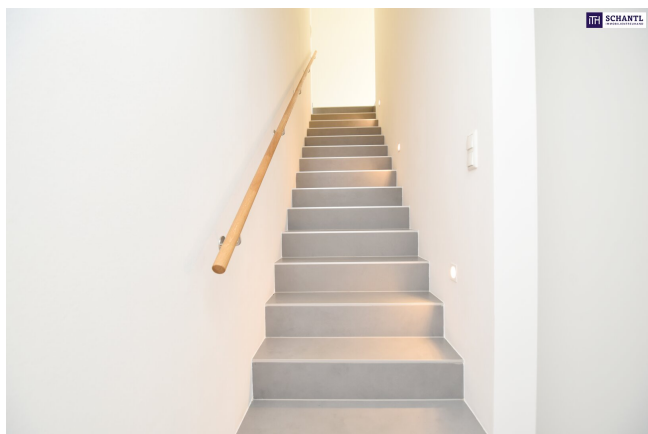










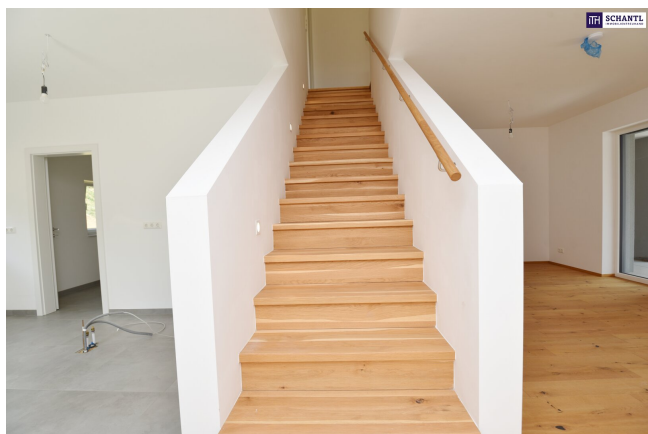










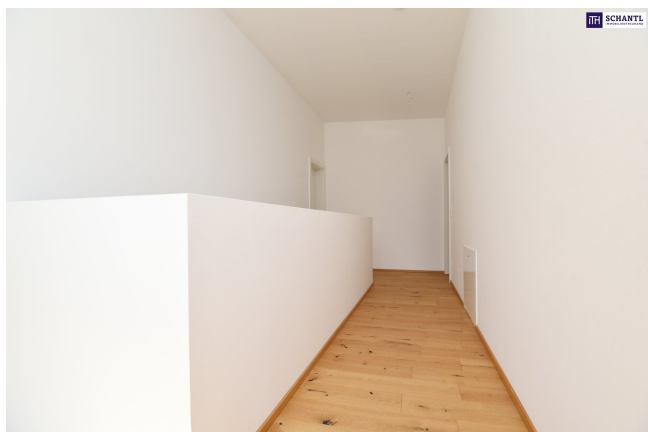














**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

**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



3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.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

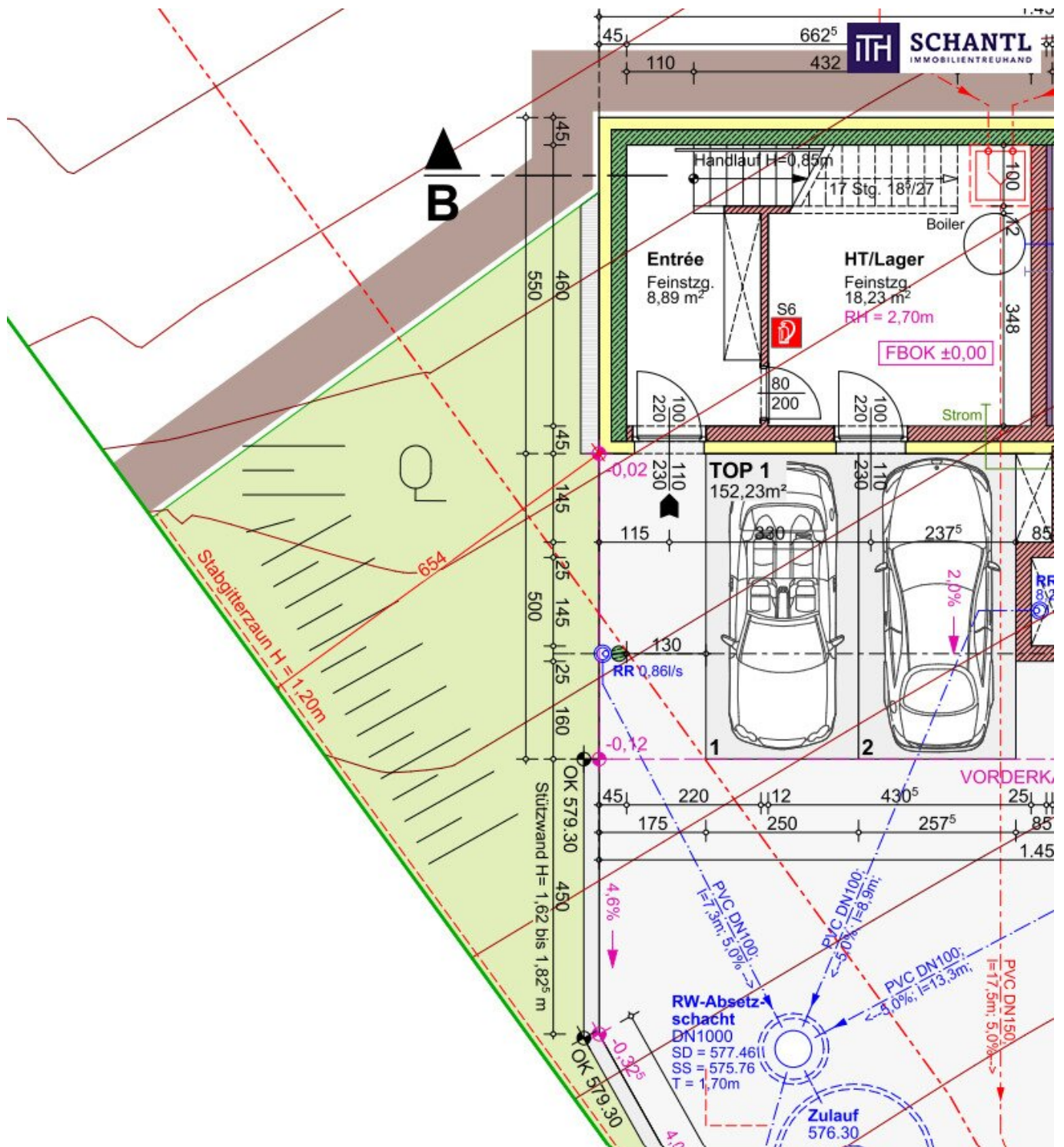
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

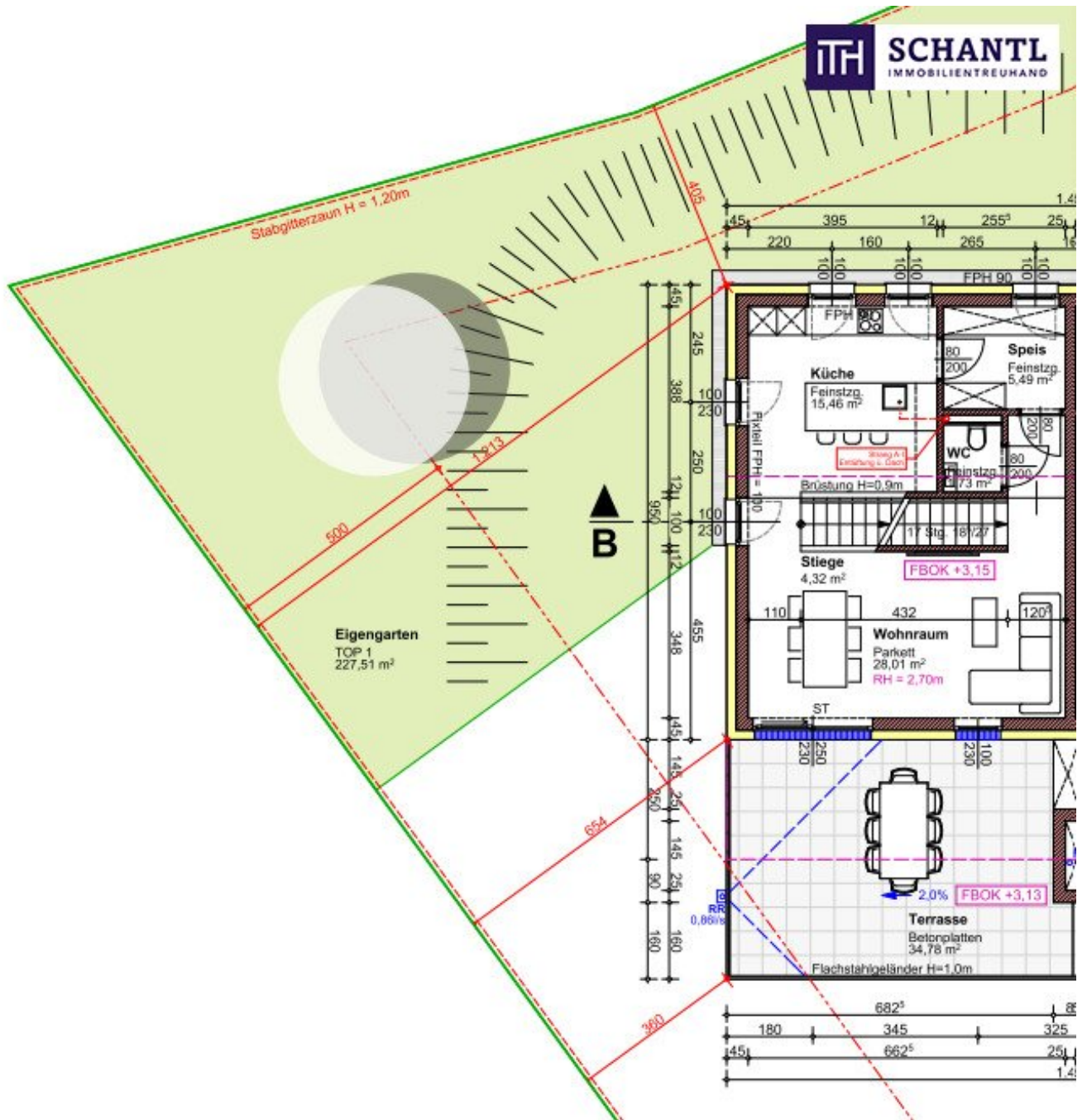
Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

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

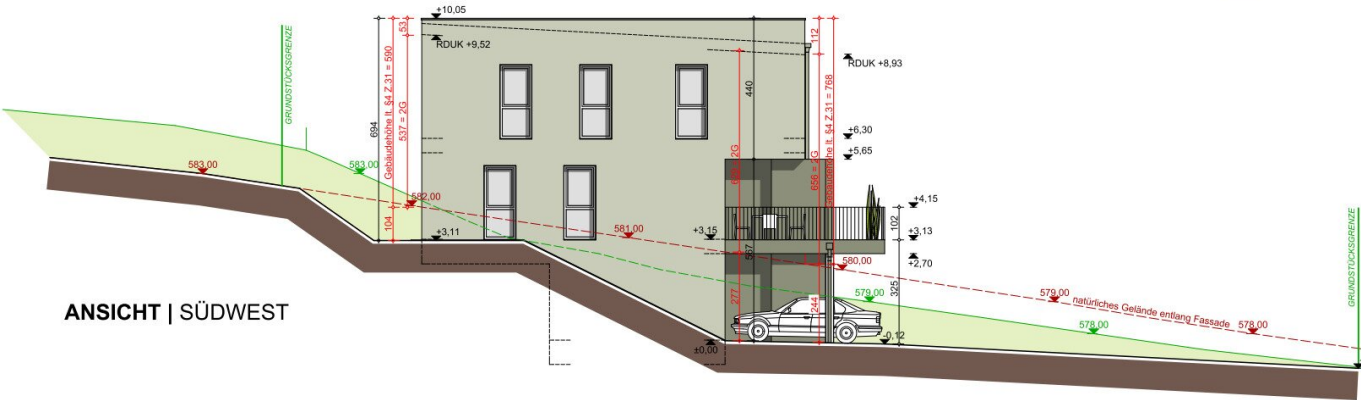
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

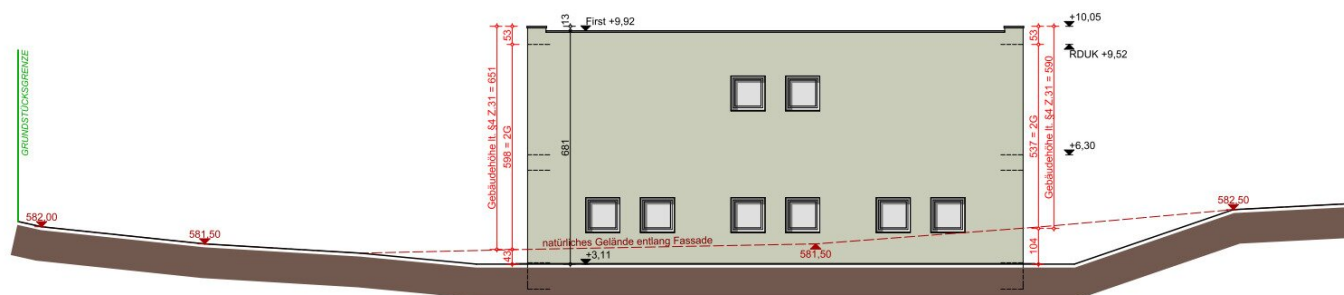






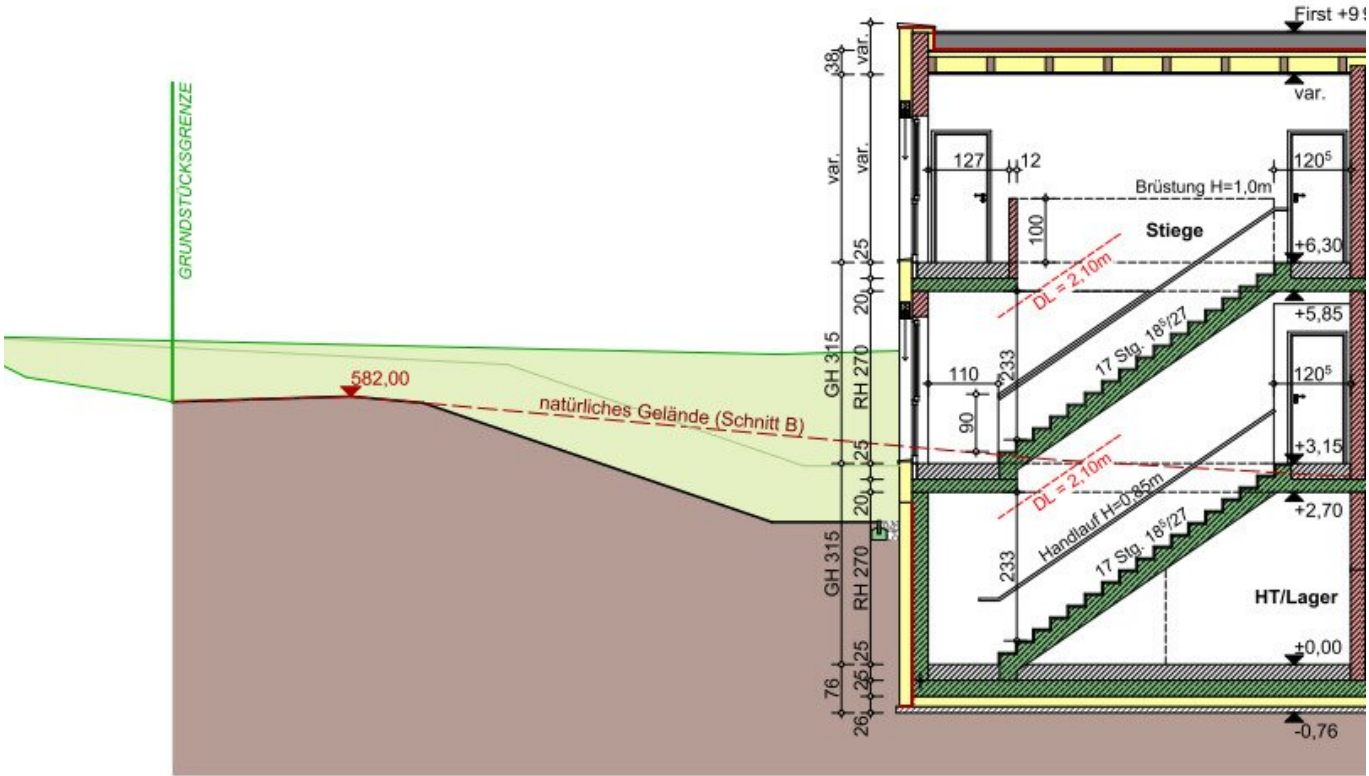
ANSICHT | SÜDWEST



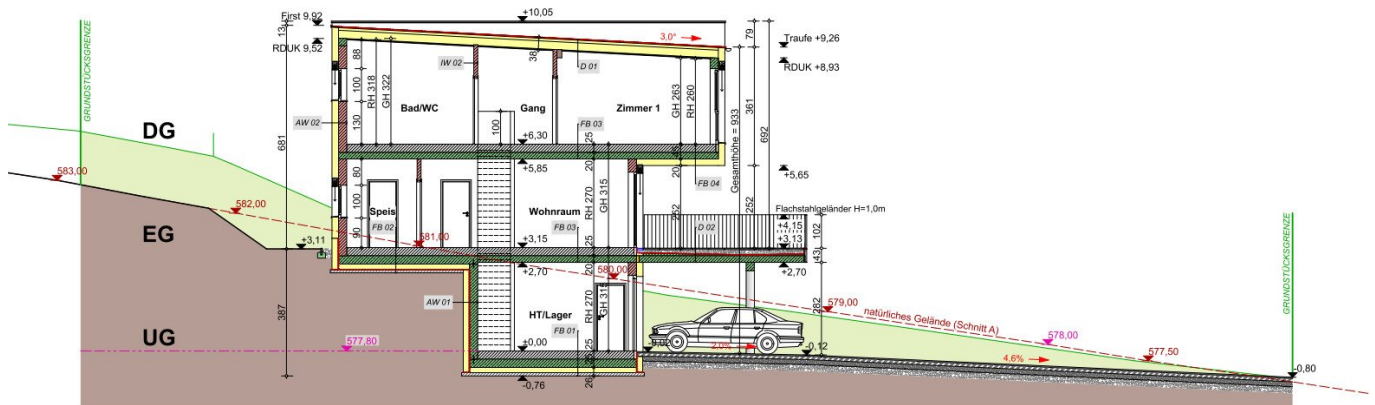


ANSICHT | NORTHWEST

ANSICHT | NORDOST



SCHNITT | B



SCHNITT | A

Objektbeschreibung

Wo Familienglück auf Weitblick trifft – Ihr neues Zuhause mit großem Garten und Sonnenterrassen über Weiz!

Über drei großzügige Ebenen erstreckt sich hier ein Zuhause, das sich anfühlt wie ein eigenes Haus – mit allem Komfort und der Privatsphäre, die Sie sich wünschen. Auf rund 145 m² Wohnnutzfläche finden Sie Platz für die ganze Familie: drei helle Schlafzimmer, die Rückzugsorte für jeden bieten, einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt, sowie eine separate Küche, in der gemeinsames Kochen zum echten Erlebnis wird. Ein Badezimmer mit eigenem Fenster, Dusche und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden den durchdachten Grundriss ab.

Ihr ganz persönlicher, 227 m² großer Garten in sonniger Hanglage wartet darauf, nach Ihren Wünschen gestaltet zu werden – ob als blühende Gartenoase, gemütliches Plateau zum Entspannen oder eigenes Gemüsebeet für frisches Obst und Gemüse direkt vor der Haustür. Wenn Sie es sich auf der weitläufigen, teilweise überdachten Süd-Terrasse gemütlich machen, erwartet Sie ein Panoramablick über Weiz, der an lauen Sommerabenden seinesgleichen sucht.

Abgerundet wird dieses besondere Zuhause durch einen praktischen Keller sowie zwei überdachte Stellplätze direkt vor der Tür – bereits vorbereitet für Ihre eigene E-Ladestation, damit Sie auch morgen noch entspannt mobil sind.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang](#)

HIGHLIGHTS & FAKTEN:

- **Wohnen wie im eigenen Haus** – auf drei großzügigen Ebenen erleben Sie die Freiheit und Privatsphäre eines Einfamilienhauses, ganz ohne die Sorgen eines Altbestands.
- **Der Garten als verlängertes Wohnzimmer** – direkt aus der Küche gelangen Sie über die Terrasse in Ihren eigenen Garten, perfekt für spontane Frühstücke im Freien oder den ersten Kaffee am Morgen.
- **Sonnenuntergänge mit Aussicht** – die weitläufige, teilweise überdachte Süd-Terrasse schenkt Ihnen einen atemberaubenden Panoramablick über Weiz und unzählige gemütliche Stunden bei Sonnenschein.

- **227 m² zum Träumen und Gestalten** – Ihr privater Garten in Hanglage bietet Raum für ein duftendes Gemüsebeet, entspannte Plateaus zum Verweilen oder unvergessliche Grillabende mit Familie und Freunden.
- **Ankommen ohne Umwege** – zwei überdachte Carport-Stellplätze direkt vor der Haustür, bereits vorbereitet für eine E-Ladestation, damit Sie jederzeit sorgenfrei mobil sind.
- **Wertigkeit, die man spürt** – edles Eichenparkett unter den Füßen, hochwertiges Feinsteinzeug und elektrische Raffstores schaffen ein Wohngefühl mit Stil.
- **Nachhaltig in die Zukunft** – Luftwärmepumpe, angenehme Fußbodenheizung und die Vorbereitung für Photovoltaik sorgen für ein gutes Gewissen und niedrige Nebenkosten.
- **Ihr Rückzugsort** – ruhige, private Lage mit viel Privatsphäre, in der Sie nach einem langen Tag wirklich zur Ruhe kommen.
- **Platz für alles, was das Leben mit sich bringt** – der großzügige Keller bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte und mehr.
- **Bereit für die Zukunft** – dank Glasfaser-Vorbereitung genießen Sie schnelles Internet und komfortables Arbeiten im Home-Office.

Flächenaufstellung der DHH 94a im Haus A:

im **UG** befindet sich

- der Eingangsbereich mit 8,89m²
- der große Keller/Haustechnikraum mit 18,23m², ideal geeignet als Stauraum
- 2 überdachte Stellplätze vor dem Eingang

im **EG** befindet sich:

- der Wohn-/Essbereich auf 28,01m² mit Ausgang auf die Süd-Terrasse
- der Küchenbereich mit Anschluss für Kücheninsel mit 15,46m²
- der Speis mit 5,49m²
- die Süd-Terrasse mit 34,78m²
- ein WC mit Handwaschbecken mit 1,73m²
- eine West-Terrasse mit 15,60m² und der Eigengarten mit 227,51m²

im **OG** befindet sich:

- das Eltern-Schlafzimmer 14,74m² mit direktem Zugang zum Bad
- das Kinderzimmer 1 mit 15,23m²
- das Kinderzimmer 2 mit 15,21m²
- das Bad mit 10,30m² Anschluss für Doppelwaschbecken, Drusche, WC und Fenster
- der Vorraum mit 14,62m²

Kaufpreisübersicht - Birchbaum 94a, DHH 1, 8160 Weiz:

Wohnung 145,83m²: € 429.00,00

2 Carports: € 20.000,00

Gesamt: € 449.000,00

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!

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

Höhere Schule <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