Ankommen, durchatmen, zuhause sein: Ihr 450m² Garten mit Blick über Weiz



Objektnummer: 299918

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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:	456,89 m²
Keller:	18,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	459.000,00 €

Infos zu Preis:

2 Carports € 20.000,00

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

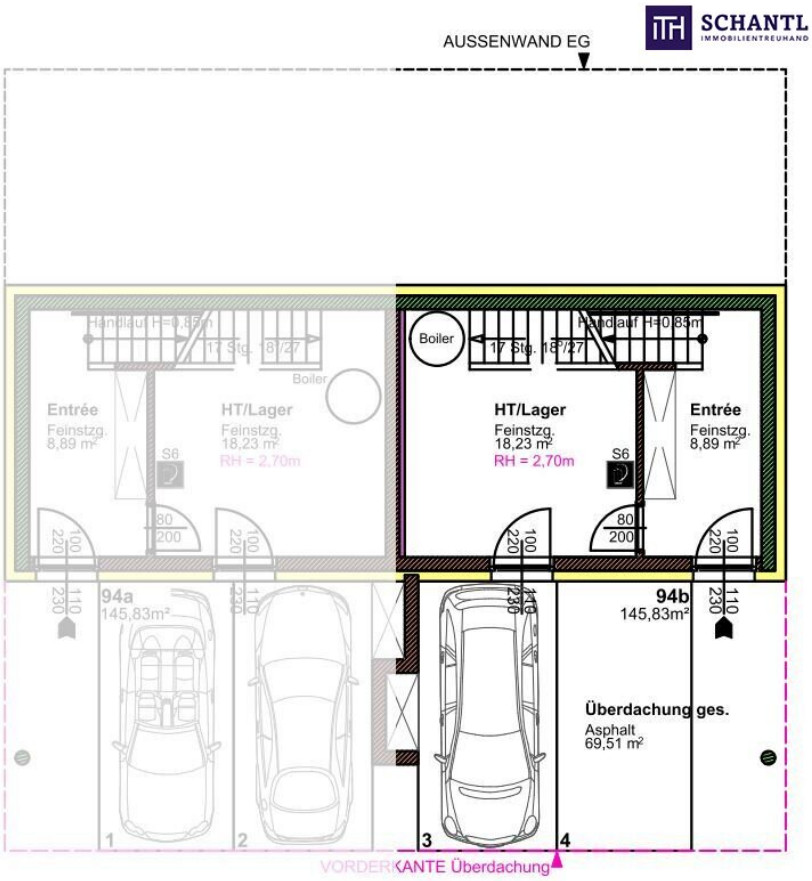
Ihr Ansprechpartner



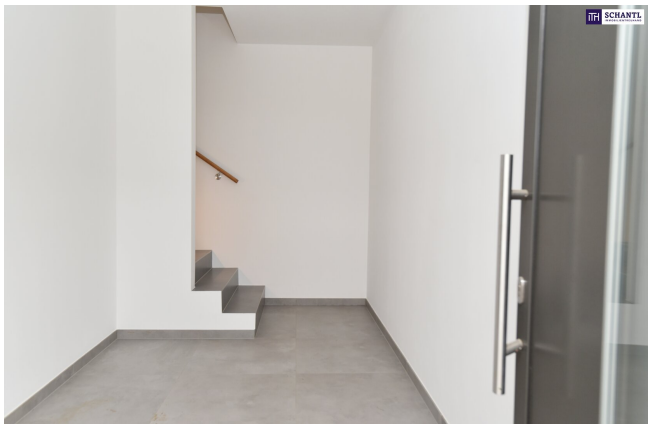

mit KI-Himmel verbessert




KI-Gestaltungsbeispiel



Vorplatz
Asphalt
138,21 m²



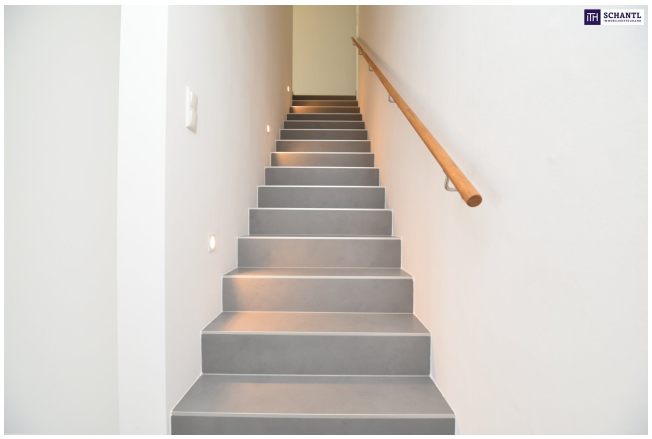


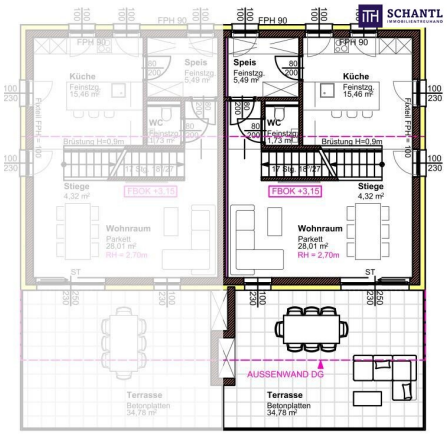











SCHANTL
FPH 90
Speis
Feinstzg
5,49 m²
Küche
Feinstzg
15,46 m²
WC
Feinstzg
1,73 m²
Brüstung H=0,9m
Stiege
4,32 m²
FBOK +3,15
Wohnraum
Parkett
28,01 m²
RH = 2,70m
AUSSENWAND DG
Terrasse
Betonplatten
34,78 m²













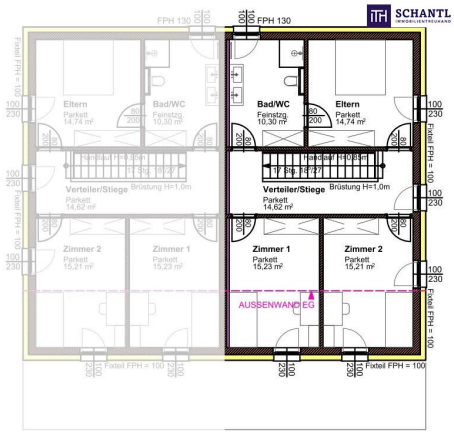











FPH 130
Eltern
Parkett
14,74 m²
Bad/WC
Feinstrg
10,30 m²
Verteiler/Stiege
Brüstung H=1,0m
Parkett
14,62 m²
Zimmer 2
Parkett
15,21 m²
Zimmer 1
Parkett
15,23 m²
AUSSENWAND EG
Fixteil FPH = 100







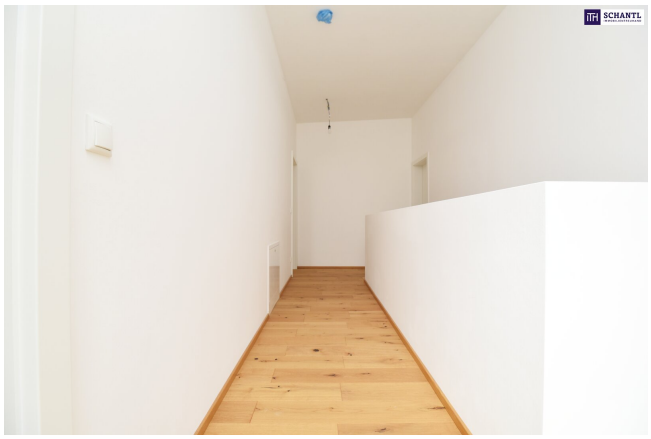


















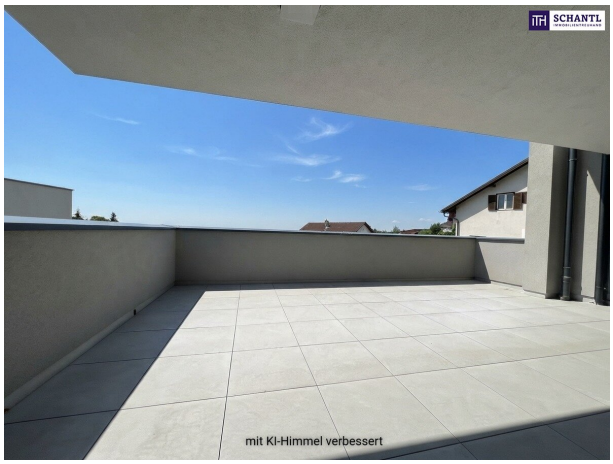


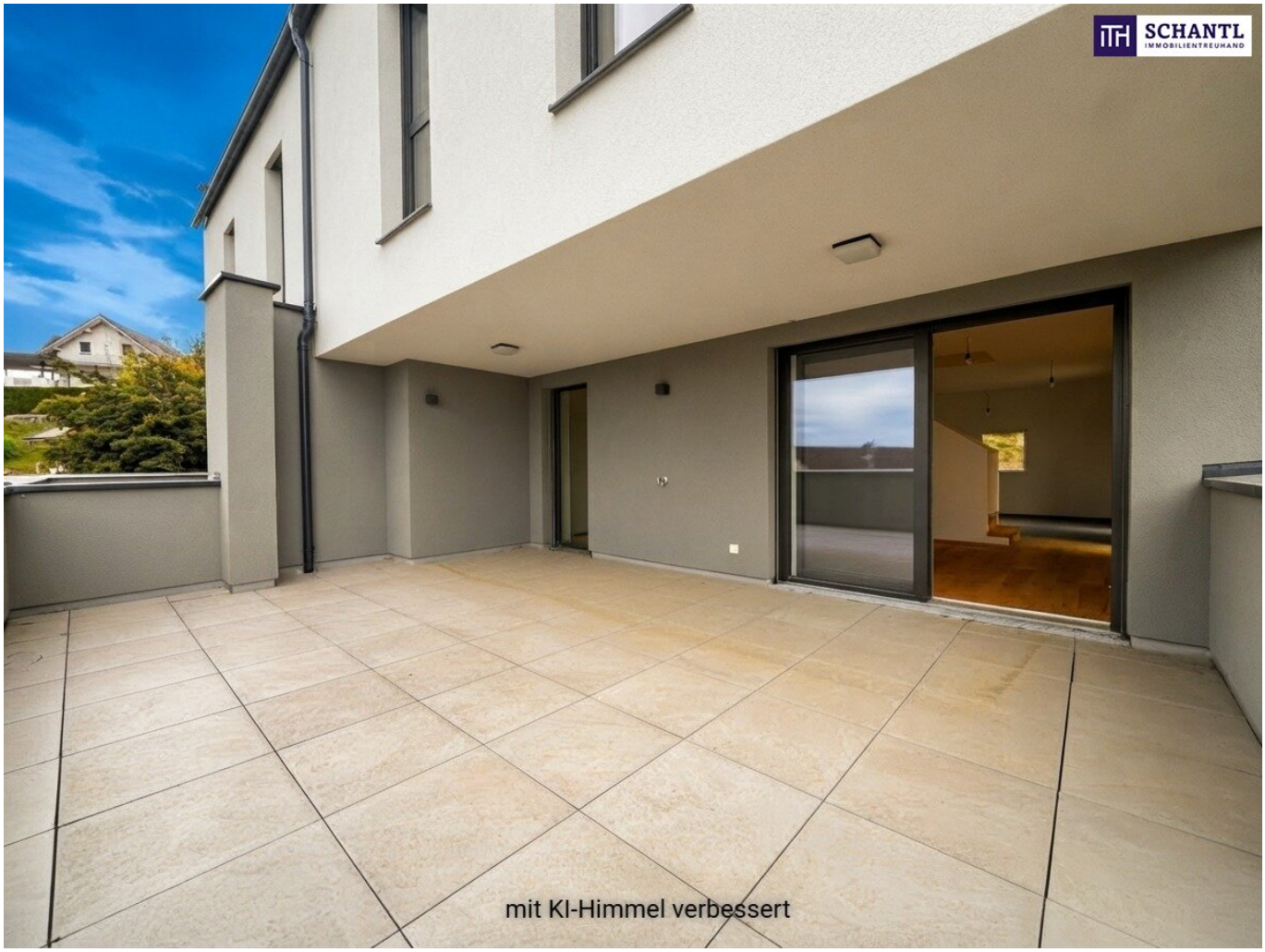


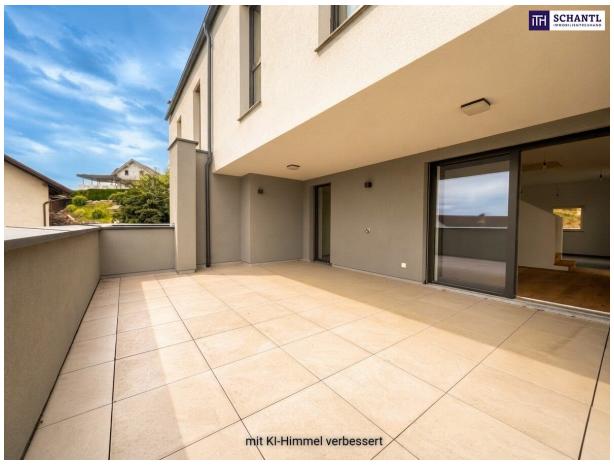

mit KI-Himmel verbessert


mit KI-Himmel verbessert


mit KI-Himmel verbessert


mit KI-Himmel verbessert


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
mit KI-Himmel verbessert


SCHANTL
mit KI-Himmel verbessert


SCHANTL
mit KI-Licht verbessert

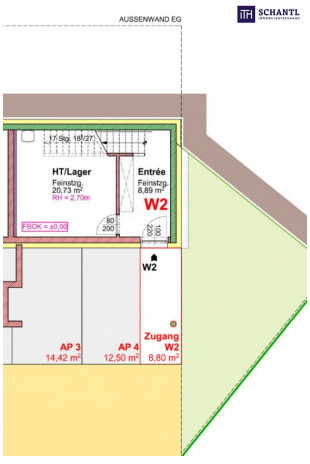

mit KI-Himmel verbessert

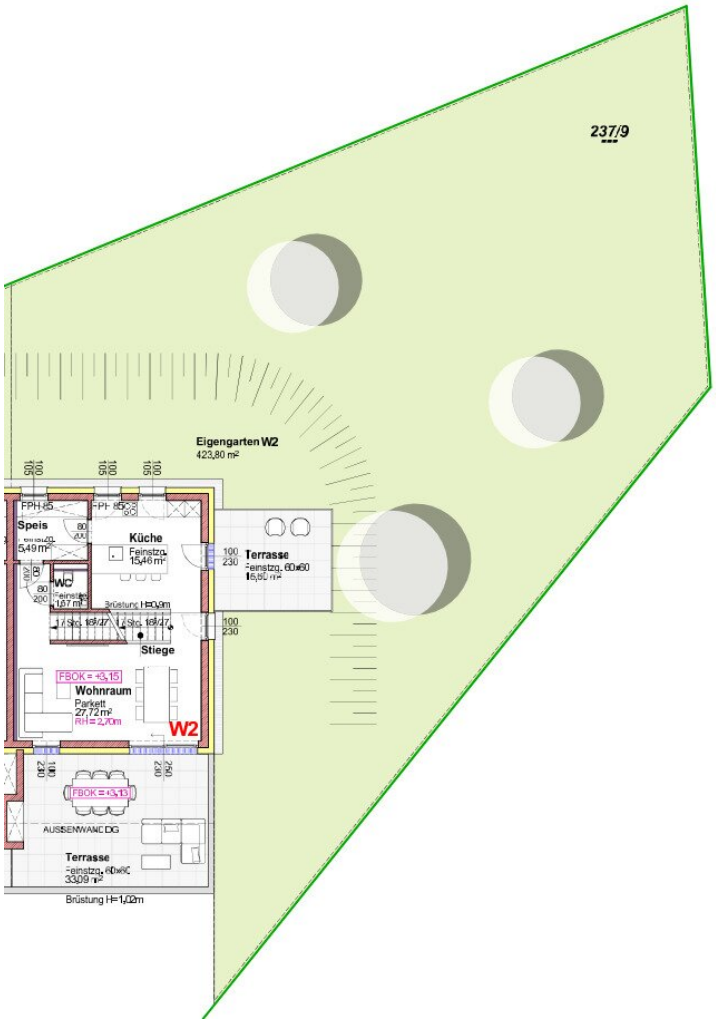

mit KI-Himmel verbessert

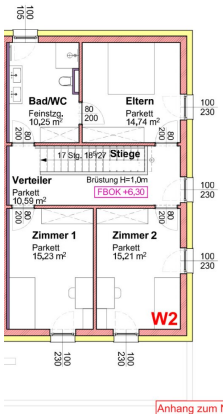

mit KI-Himmel verbessert


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
mit KI-Himmel verbessert


SCHANTL
mit KI-Himmel verbessert


AUSSENWAND EG
SCHANTL
HT/Lager
Feinstzg.
20,73 m²
RH = 2,70m
Entrée
Feinstzg.
8,89 m²
W2
FBOK = ±0.00
80
200
W2
AP 3
14,42 m²
AP 4
12,50 m²
Zugang
W2
8,80 m²





Anhang zum Nutzwertgutachten
Birchbaum 94a/b, 8160 Naas
Obergeschoß



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.

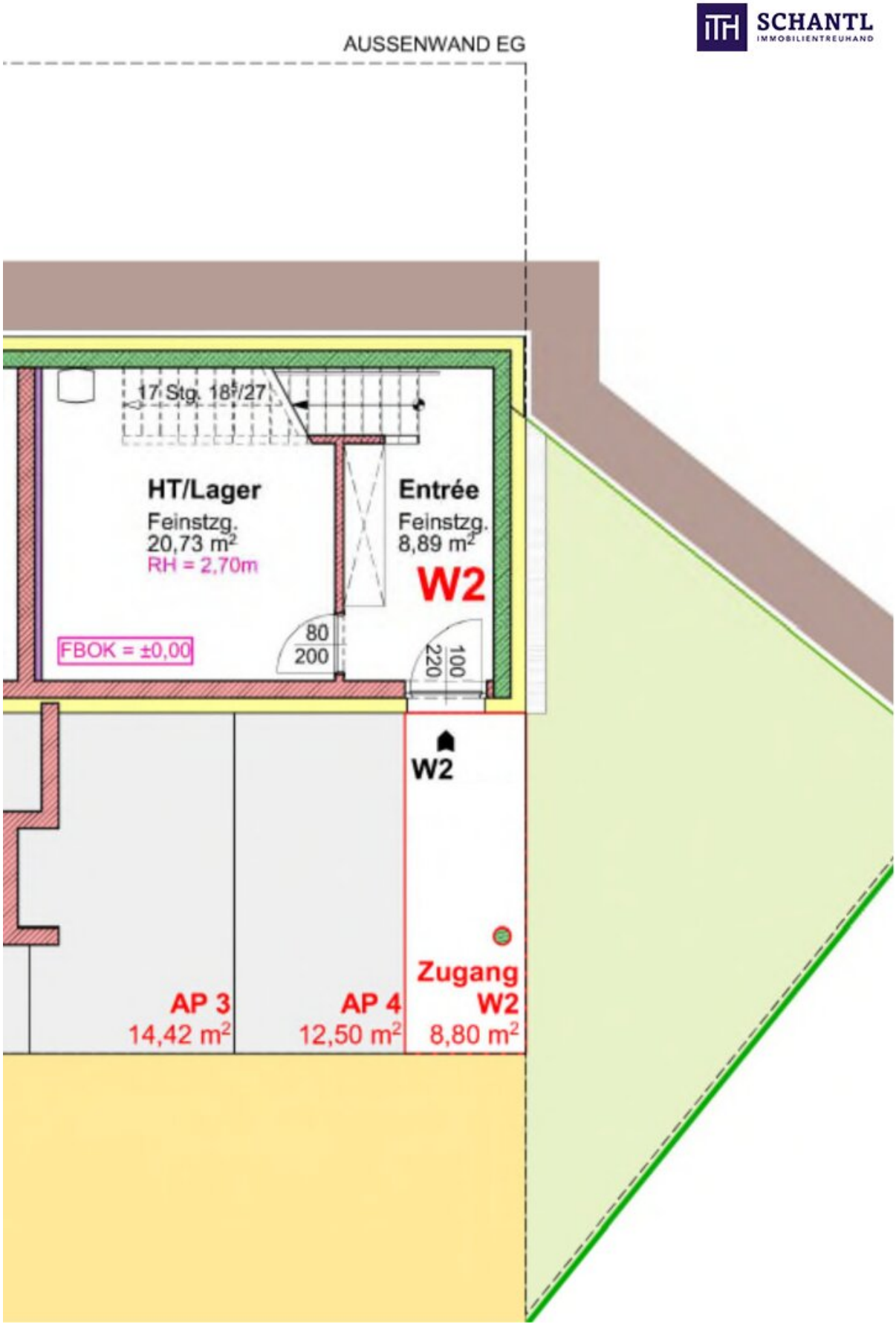
FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

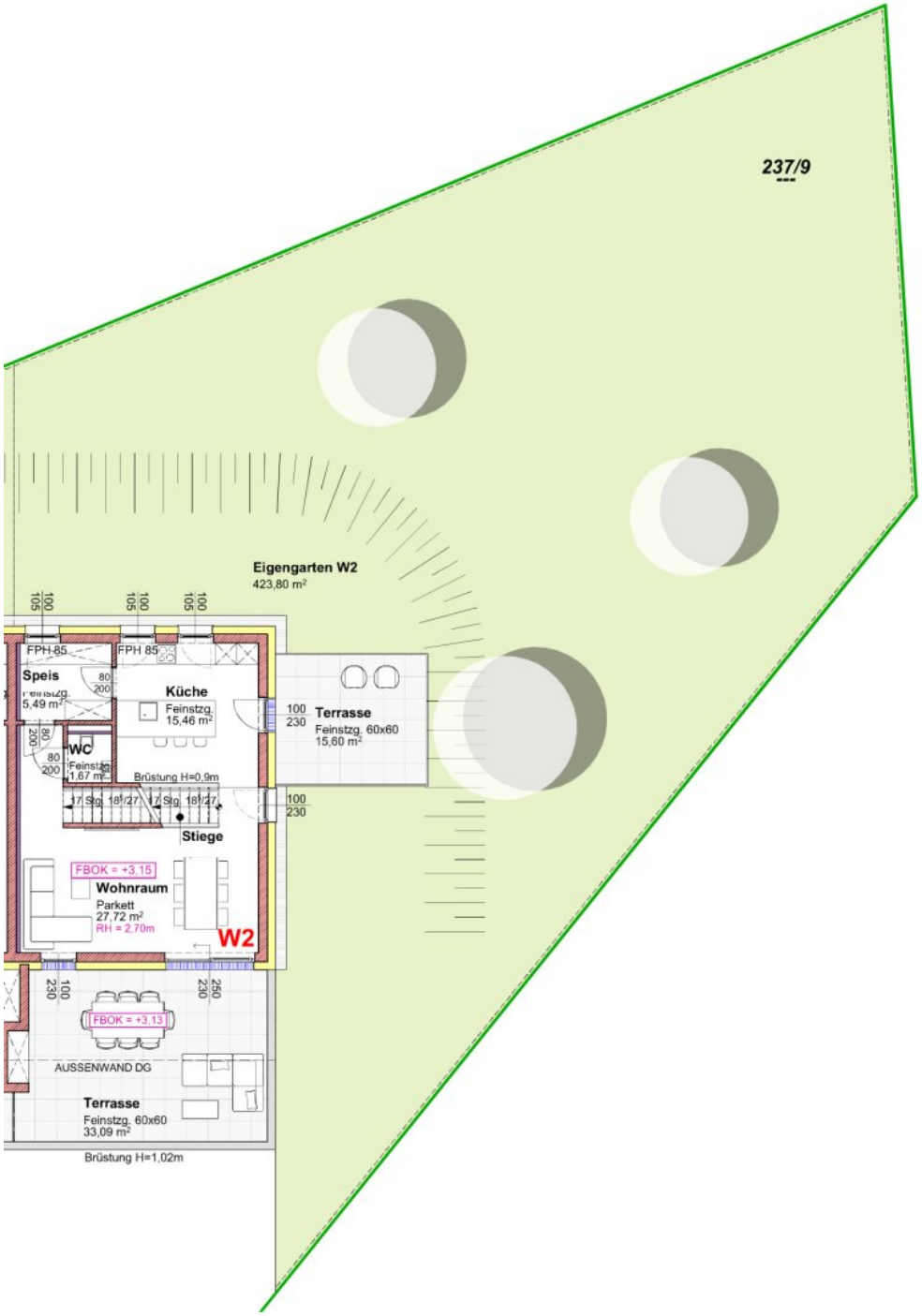
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

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

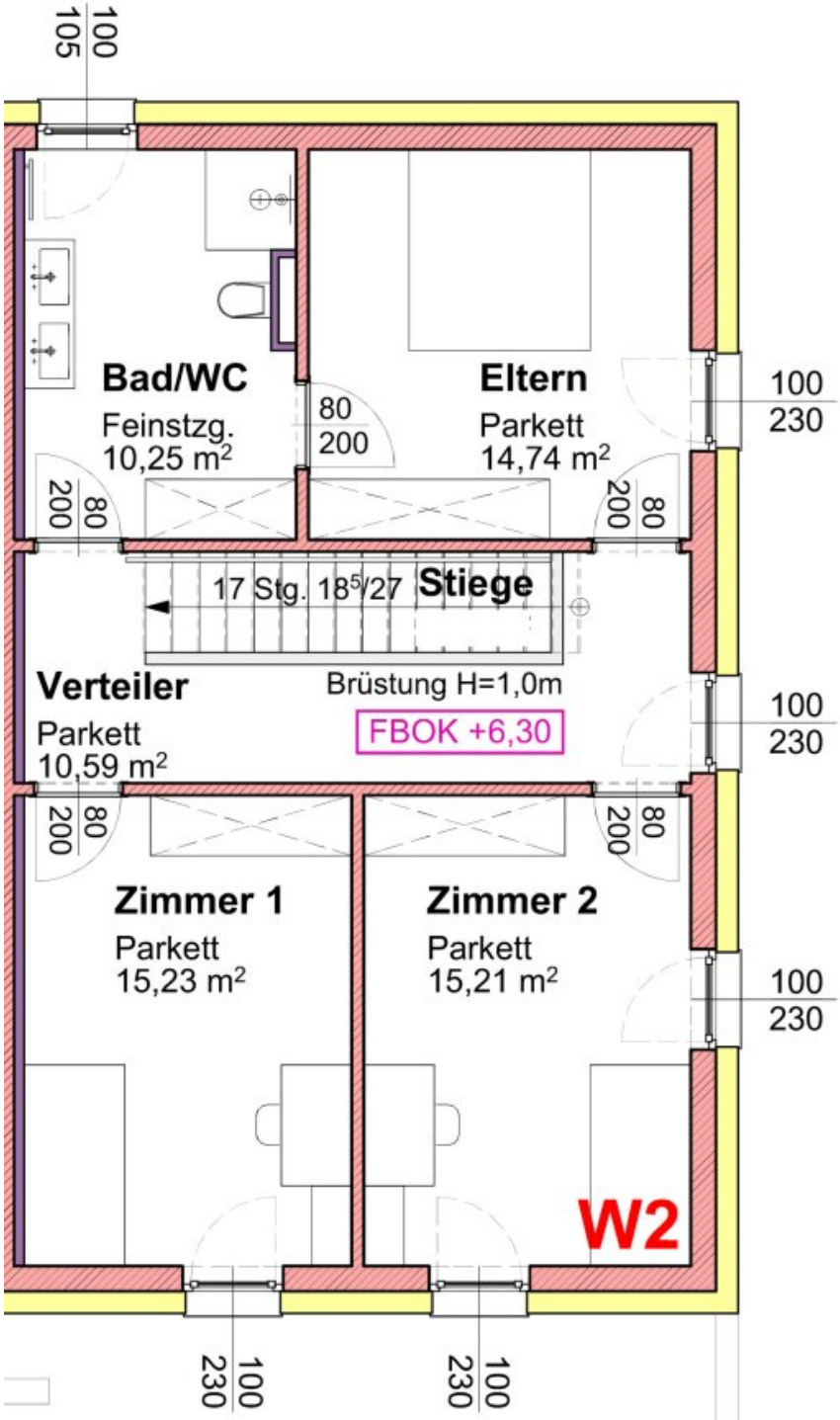
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at



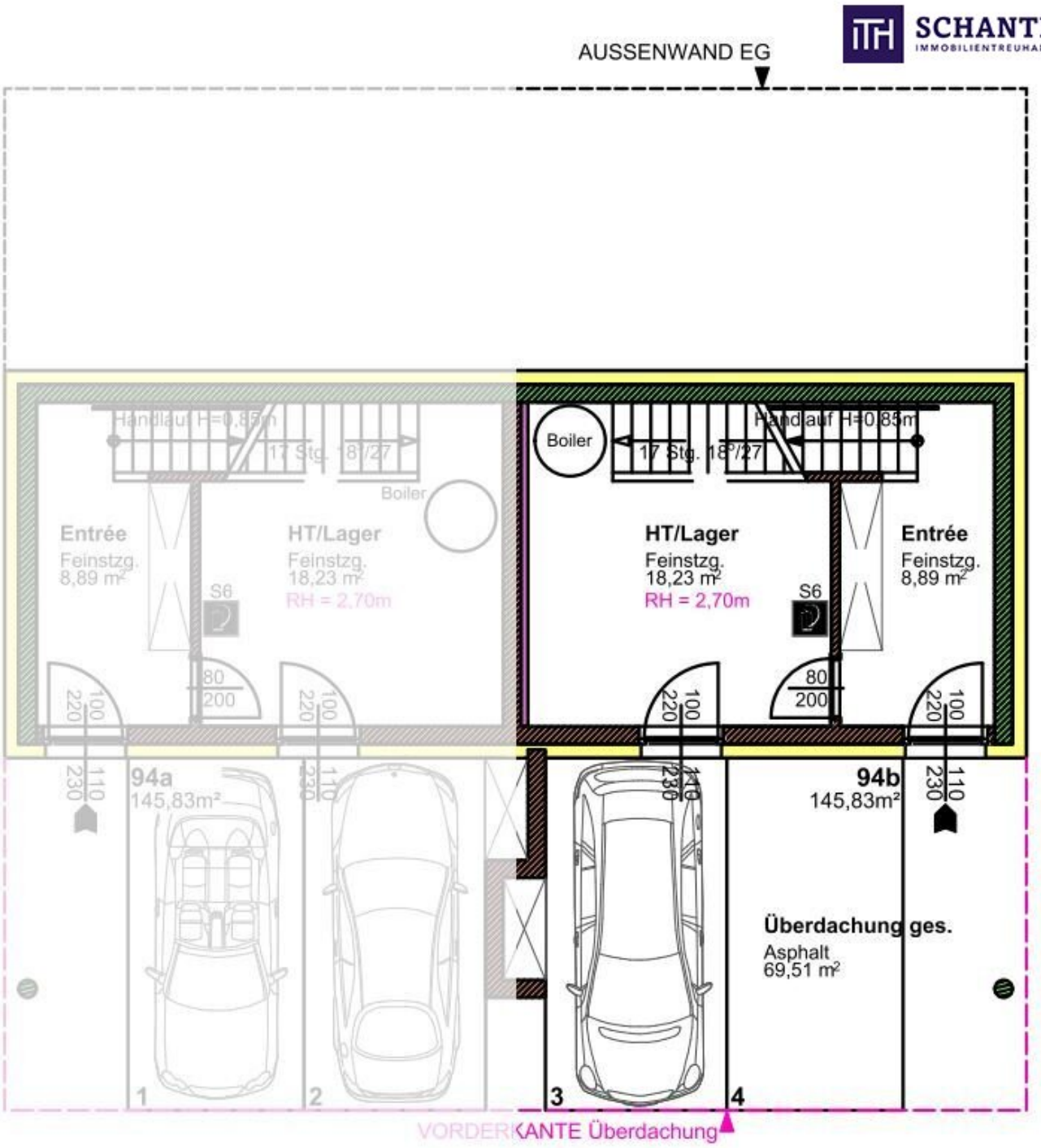

AUSSENWAND EG
17 Stg. 18⅝/27
HT/Lager
Feinstzg.
20,73 m²
RH = 2,70m
Entrée
Feinstzg.
8,89 m²
W2
FBOK = ±0,00
80
200
100
220
W2
Zugang
W2
8,80 m²
AP 3
14,42 m²
AP 4
12,50 m²


237/9
Eigengarten W2
423,80 m²
FPH 85
FPH 85
Speis
Feinstzg.
5,49 m²
Küche
Feinstzg.
15,46 m²
WC
Feinstzg.
1,67 m²
Brüstung H=0,9m
17 Stg. 18/27
17 Stg. 18/27
Stiege
Terrasse
Feinstzg. 60x60
15,60 m²
FBOK = +3,15
Wohnraum
Parkett
27,72 m²
RH = 2,70m
W2
FBOK = +3,13
AUSSENWAND DG
Terrasse
Feinstzg. 60x60
33,09 m²
Brüstung H=1,02m

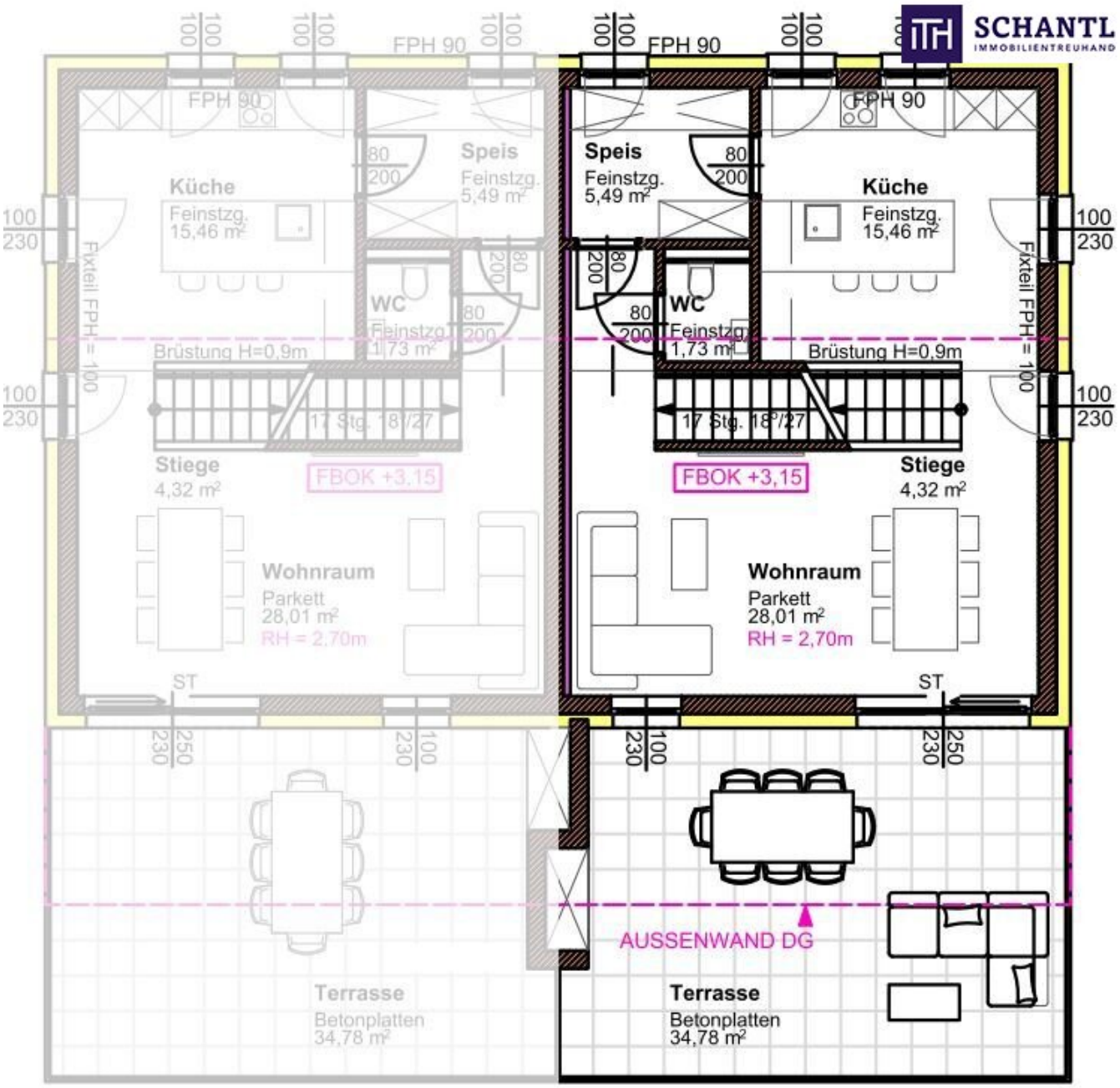
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



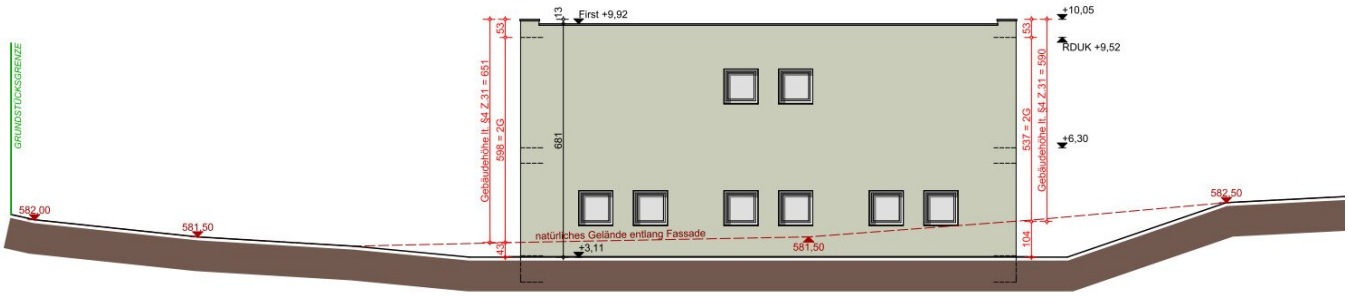
Anhang zum Nutzwertgutachten
Birchbaum 94a/b, 8160 Naas
Obergeschoß



Vorplatz
Asphalt
138,21 m²

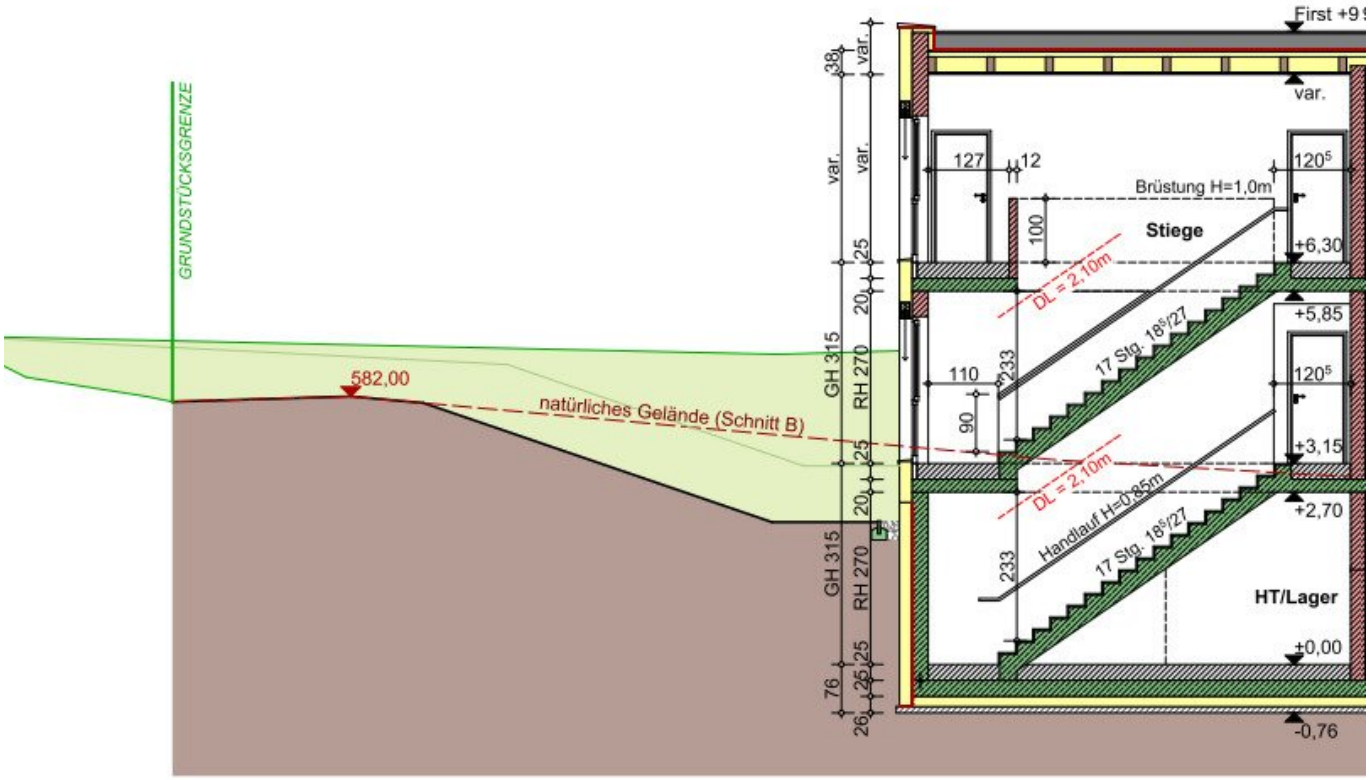

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
FPH 90
FPH 90
FPH 90
Speis
Feinstzg.
5,49 m²
Küche
Feinstzg.
15,46 m²
WC
Feinstzg.
1,73 m²
Fixteil FPH = 100
Brüstung H=0,9m
17 Stg. 18/27
FBOK +3,15
Stiege
4,32 m²
Wohnraum
Parkett
28,01 m²
RH = 2,70m
ST
AUSSENWAND DG
Terrasse
Betonplatten
34,78 m²


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
FPH 130
FPH 130
Bad/WC
Feinstzg.
10,30 m²
Eltern
Parkett
14,74 m²
Handlauf H=0,85m
17 Stg. 18/27
Verteiler/Stiege
Brüstung H=1,0m
Parkett
14,62 m²
Zimmer 1
Parkett
15,23 m²
Zimmer 2
Parkett
15,21 m²
AUSSENWAND EG
Fixteil FPH = 100

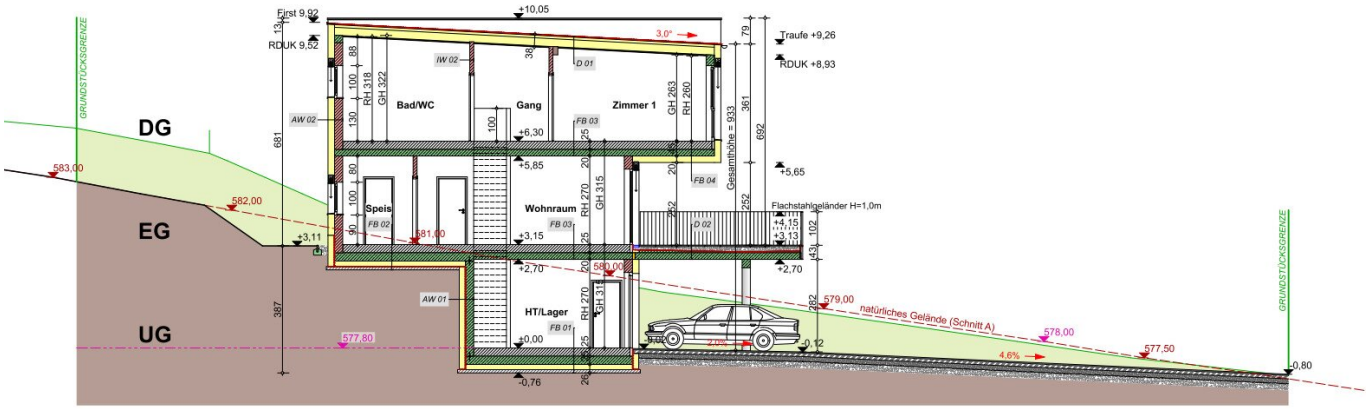


ANSICHT | NORDWEST

ANSICHT | NORDOST



SCHNITT | B


DG
EG
UG
GRUNDSTÜCKSGRENZE
583,00
582,00
581,60
580,00
579,00
578,00
577,80
577,50
natürliches Gelände (Schnitt A)
4,6%
First 9,92
RDUK 9,52
+10,05
3,0°
Traufe +9,26
RDUK +8,93
Bad/WC
Gang
Zimmer 1
Speis
Wohnraum
HT/Lager
Gesamthöhe = 933
+6,30
+5,85
+5,65
+3,15
+3,11
+2,70
+0,00
-0,12
-0,76
Flachstahlgeländer H=1,0m
+4,15
+3,13
IW 02
AW 02
AW 01
FB 01
FB 02
FB 03
FB 04
D 01
D 02

SCHNITT | A

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

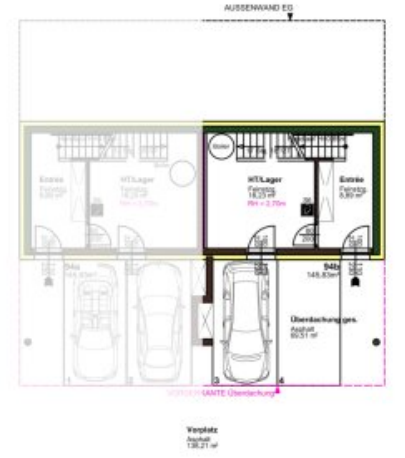
Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at


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

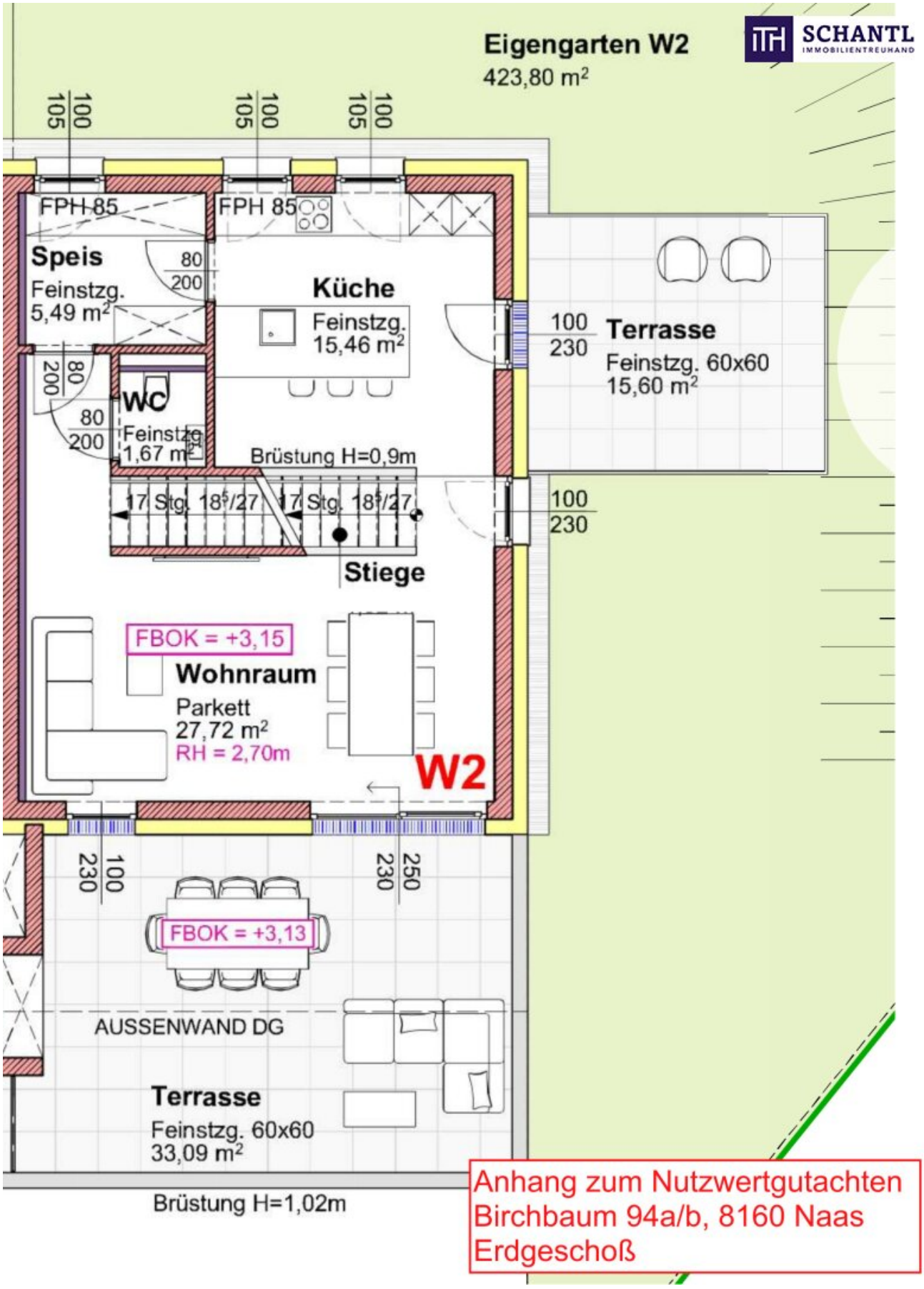
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND







Vorplatz
Asphalt
138,21 m²



Anhang zum Nutzwertgutachten
Birchbaum 94a/b, 8160 Naas
Erdgeschoß

Objektbeschreibung

Ankommen, durchatmen, zuhause sein: Ihr 450m² Garten mit Blick über Weiz

Stellen Sie sich vor: Der erste Kaffee am Morgen, die Sonne im Gesicht, der Blick weit über Weiz. Genau so beginnt hier jeder Tag. Sie treten aus der Küche direkt auf die Terrasse und stehen in Ihrem eigenen Garten, 456,89 m² in sonniger Hanglage, die nur darauf warten, von Ihnen zum Leben erweckt zu werden.

Ob Blumenoase, Gemüsebeet mit frischen Kräutern oder ein Platz, an dem die Kinder toben und lachen: Hier ist Raum für alles, was Ihre Familie glücklich macht. Und wenn die Abende lau werden, sitzen Sie auf der großen, teilweise überdachten Süd-Terrasse, das Glas in der Hand, und sehen der Sonne beim Untergehen zu. Diese Stunden vergessen Sie nicht.

Drinnen erwartet Sie auf rund 145 m² und drei Ebenen das Gefühl, in einem eigenen Haus zu leben. Drei helle Schlafzimmer schenken jedem seinen Rückzugsort. Im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich kommt die Familie zusammen, und in der separaten Küche wird gemeinsames Kochen zum schönsten Teil des Tages. Ein Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC machen den Alltag bequem.

Und wenn der Tag vorbei ist, kehrt Ruhe ein. Die private, ruhige Lage lässt Sie wirklich abschalten. Hier beginnt Ihr nächstes Kapitel.

Highlights & Fakten

- **Wohnen wie im eigenen Haus:** drei großzügige Ebenen mit der Freiheit und Privatsphäre eines Einfamilienhauses
- **Der Garten als verlängertes Wohnzimmer:** direkt aus der Küche über die Terrasse in Ihren eigenen Garten, ideal für spontane Frühstücke im Freien.
- **Sonnenuntergänge mit Aussicht:** die weitläufige, teilweise überdachte Süd-Terrasse mit atemberaubendem Panoramablick über Weiz.
- **456,89 m² zum Träumen und Gestalten:** privater Garten in Hanglage für ein duftendes Gemüsebeet, Plateaus zum Verweilen oder unvergessliche Grillabende mit Familie und Freunden.

- **Ankommen ohne Umwege:** zwei überdachte Carport-Stellplätze direkt vor der Haustür, bereits für eine E-Ladestation vorbereitet.

- **Wertigkeit, die man spürt:** edles Eichenparkett, hochwertiges Feinsteinzeug und elektrische Raffstores für ein Wohngefühl mit Stil.

- **Nachhaltig in die Zukunft:** Luftwärmepumpe, angenehme Fußbodenheizung und Vorbereitung für Photovoltaik für ein gutes Gewissen und niedrige Nebenkosten.

- **Ihr Rückzugsort:** ruhige, private Lage, in der Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen.

- **Platz für alles, was das Leben mit sich bringt:** großzügiger Keller als Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte und mehr.

- **Bereit für die Zukunft:** Glasfaser-Vorbereitung für schnelles Internet und komfortables Arbeiten im Home-Office.

Flächenaufstellung der DHH 94b 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 94b, DHH 2, 8160 Weiz:

Wohnung 145,83m²: € 459.00,00

2 Carports: € 20.000,00

Gesamt: € 479.000,00

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 <1.250m
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