

**++STEIRISCHE  
TOSKANA++ANLEGERWOHNUNG/ZWEITWOHNSITZ mit  
toller SONNENTERRASSE in TOP LAGE an der ALTEN  
STEIRISCHEN WEINSTRASSE++WFL ca. 55,36 m<sup>2</sup> plus  
SONNENTERRASSEN ca. 80,00 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 272366**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Platch
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8461 Ehrenhausen
Baujahr:	2025
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	75,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	249.504,00 €
Provisionsangabe:	

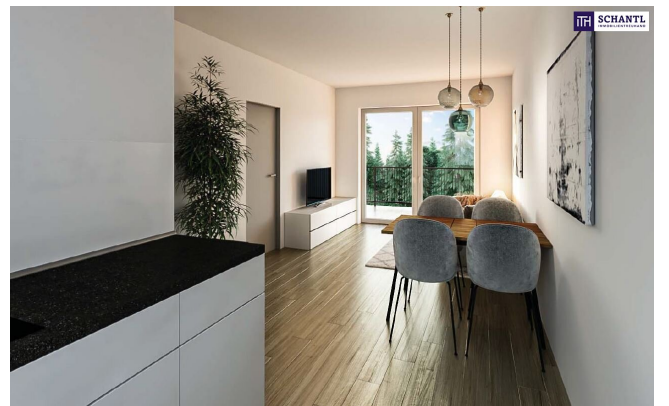
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 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  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



Anmerkungen / Vereinbarungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt hier eine perfekte Anlegerwohnung mit großer Sonnenterrasse in der Steirischen Toskana an der alten Weinstraße in Ehrenhausen.**

Hier erwartet Sie eine traumhafte Wohnung, die alles bietet, was Sie sich von einer Anlegerwohnung nur wünschen können. Mit einer Fläche von 55,36m<sup>2</sup> und 2 Zimmern auf der 1. Etage, ist diese Terrassenwohnung perfekt zur Vermietung oder als Zweitwohnsitz geeignet.

Der Innenbereich der Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und sie können noch Ihre Wünsche für die Gestaltung des Innenbereichs noch einfließen lassen.

Aber nicht nur der Wohnkomfort wurde hier bedacht, sondern auch die Nachhaltigkeit.

Die Wohnung wird mit Solarenergie und Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch die Nebenkosten senkt.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal, mit einer Bushaltestelle und dem Bahnhof in unmittelbarer

Nähe. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in der Umgebung finden Sie Ärzte, Schulen,

Supermärkte und Bäckereien und das fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar.

### **FACTS:**

- Nettowohnfläche 55,36 m<sup>2</sup>



- 2 Zimmer
- 2 Bäder
- **2 WC**
- **Abstellraum**
- **Barrierefrei**
- Massivbauweise
- Fußbodenheizung mittels Nahwärme
- E-Ladebox und Kaminvorrichtung: OPTIONAL
- Sonderwünsche: POOL, Whirlpool, Klimaanlage und Sauna auf Nachfrage
- Sehr große Fenster- und Hebeschiebetüren
- Lift
- Hohe lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Terrassen mit ca. 20,26 m<sup>2</sup>
- **1 überdachter Parkplätze Optional und ein Parkplatz im beworbenen Preis inklusiv**

- **Nachhaltige Photovoltaikanlage und begrünte Dächer**
- Geräumiger Kellerraum ca. 3,20 m<sup>2</sup>
- Sauna und Kamin, Whirlpool und Pool auf Anfrage möglich
- **Eigenplanung nach Ihren Wünschen möglich. Statik ausgenommen.**
- **Innenmaterialien auf Wunsch und eventuellen Aufpreis**
- 

Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Terrassenwohnung

in Ehrenhausen.

Gerne können wir einen gemeinsamen Termin mit dem Bauträger vor Ort organisieren.

<http://www.schantl-ith.at>

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 <2.500m

Krankenhaus <6.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.250m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap