

**MORGENSONNE GENIESSEN! Lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Garten! In Top-Lage  
– hier können Sie entspannen und neue Kraft im Grünen  
tanken!**



**Objektnummer: 274400**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8582 Rosental an der Kainach
<b>Wohnfläche:</b>	50,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Garten:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	55.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

ca. 20.000,- Euro Annuitätendarlehen, welches mit übernommen wird. Dies wird monatlich rückgeführt.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Reinhard Winkler

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



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

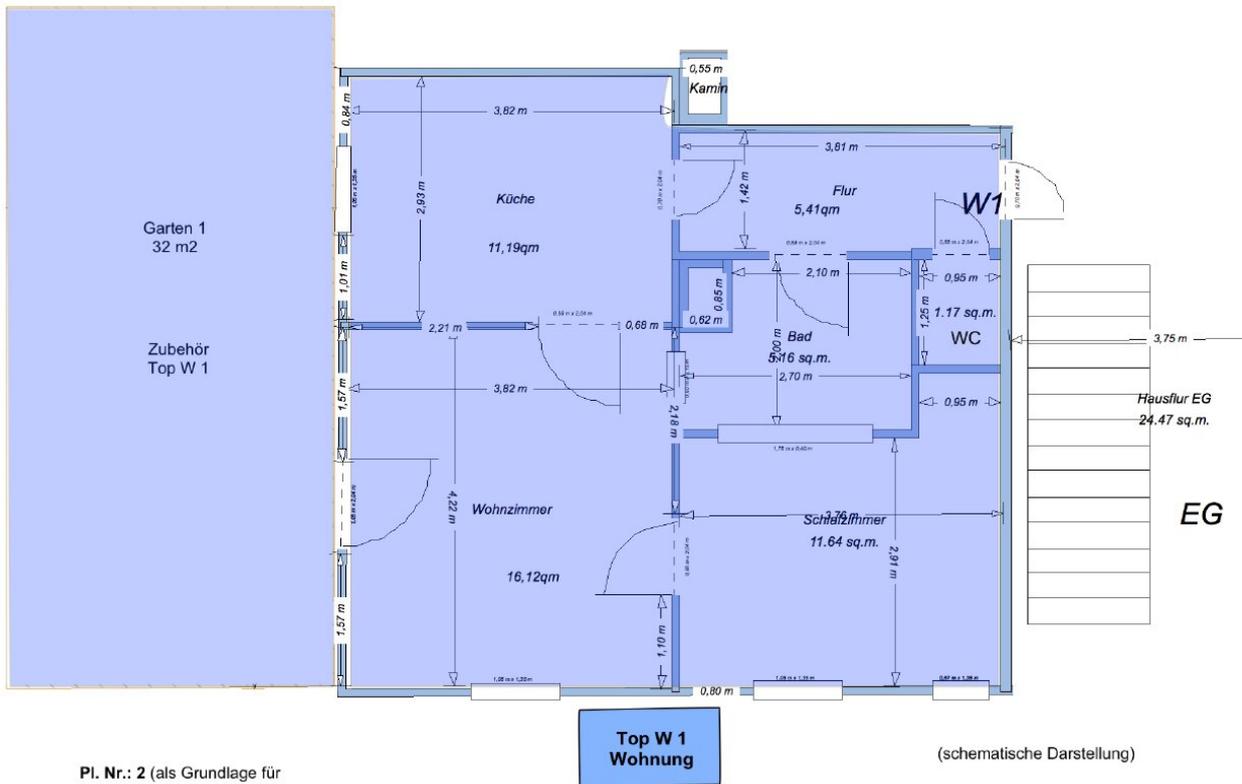




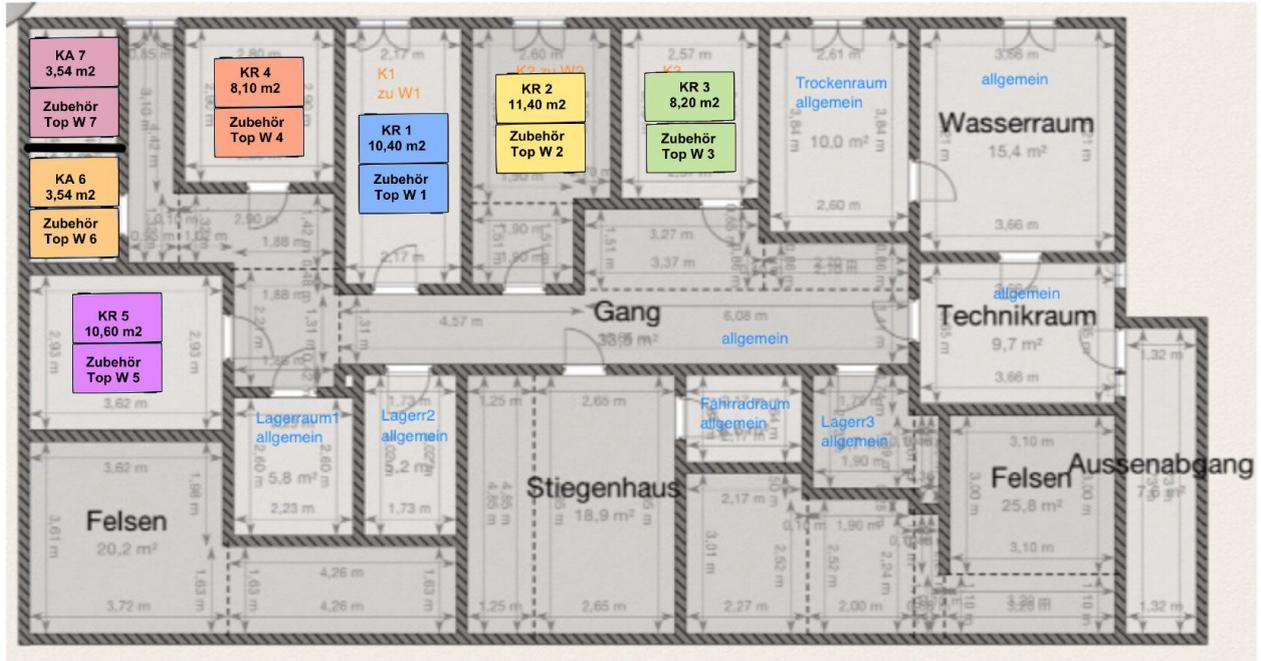


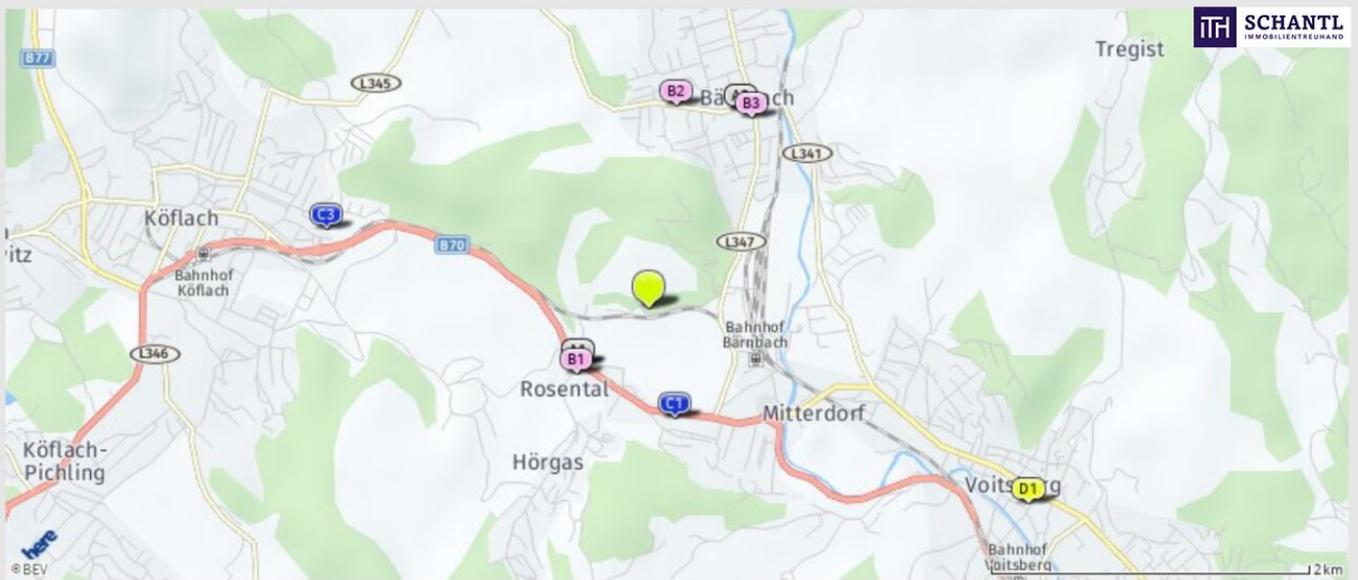






KA = Bezeichnung für Kellerabteil  
 KR = Bezeichnung für Kellerraum





### Arzt für Allgemeinmedizin

- A1**  
Dr. Gunther Schalk  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,56 km)
- A2**  
Dr. Gerhard Zeck  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,56 km)
- A3**  
Dr. Vera Hohl  
Piberstraße 5  
8572 Bärnbach

### Zahnarzt

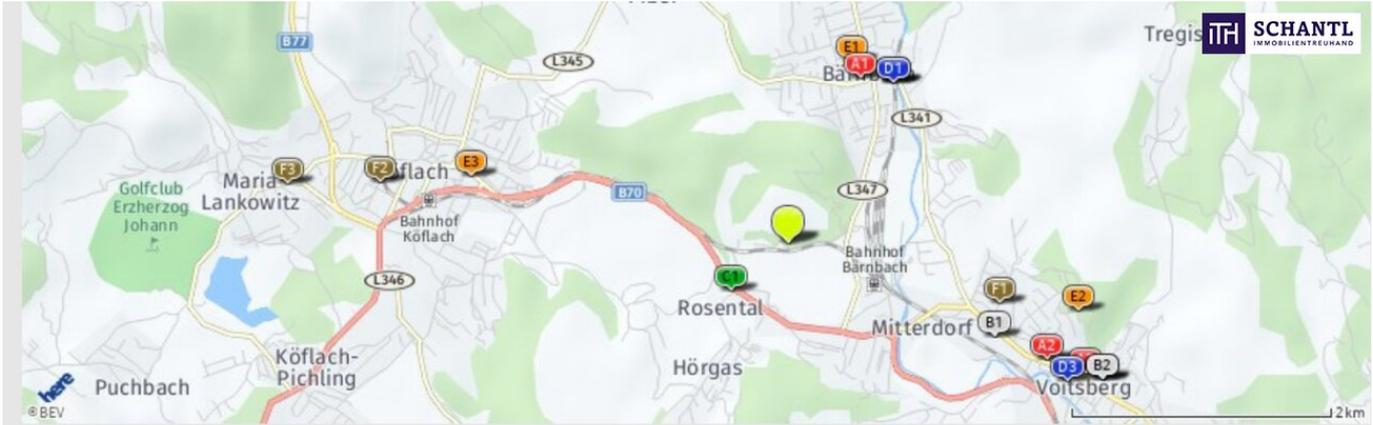
- B1**  
Dr. Gössler Peter  
Hauptstraße 85  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,61 km)
- B2**  
Dr. Gratzler Ursula  
Piberstraße 29  
8572 Bärnbach  
(1,29 km)
- B3**  
Dr. Baeck Gerhard  
Dr. Niederdorfer-Straße 4/1  
8572 Bärnbach  
(1,37 km)

### Facharzt

- C1**  
Dr. Elisabeth Eckhart  
Hauptstraße 29  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,70 km)
- C2**  
Dr. Vera Hohl  
Piberstraße 5  
8572 Bärnbach  
(1,38 km)
- C3**  
Dr. Eduard Zinggl  
Mühlgasse 17  
8580 Köflach  
(2,07 km)

### Kinderarzt

- D1**  
Dr. Alois Grassmugg  
Georg-Weber-Platz 2  
8570 Voitsberg  
(2,68 km)



**Apotheke**

- A1** **Barbara-Apotheke**  
Piberstraße 4  
8572 Bärnbach  
(1,40 km)
- A2** **St. Josef-Apotheke**  
Conrad-von-Hötzendorf-  
Straße 6  
8570 Voitsberg  
(2,20 km)
- A3** **Rathaus-Apotheke**  
Hauptplatz 33  
8570 Voitsberg  
(2,51 km)

**Ärztzentrum/Krankenhaus**

- B1** **Landeskrankenhaus Voitsberg**  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 31  
8570  
(1,76 km)
- B2** **Institut für physikalische  
Therapie...**  
Hauptplatz 43  
0 8570 Voitsberg  
(2,65 km)
- B3** **CT/MR Institut Voitsberg**  
Hauptplatz 43  
0 8570 Voitsberg  
(2,65 km)

**Physiotherapeut**

- C1** **Schmid-Kolb Sandra**  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,57 km)
- C2** **Praxis für Physiotherapie -  
Roth Re...**  
Moosweg 8  
8572 Bärnbach  
(2,54 km)
- C3** **Roth Regina, Dipl.-PT**  
Moosweg 8  
8572 Bärnbach  
(2,54 km)

**Psychotherapeut**

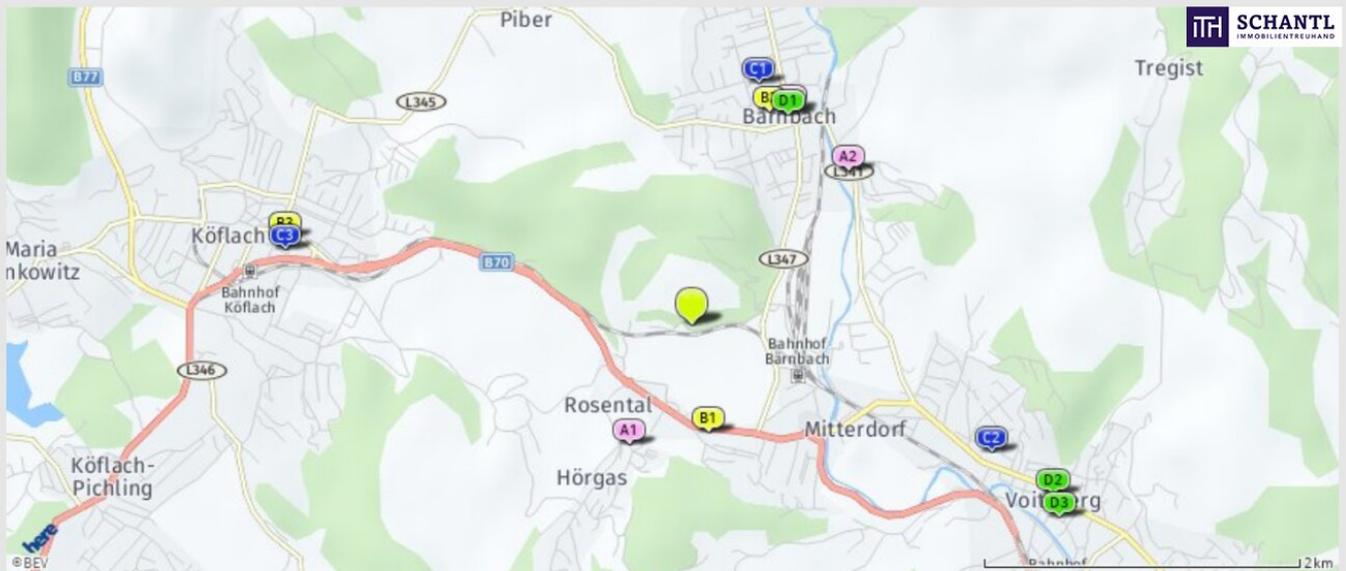
- D1** **Mag.rer.nat. MAYER  
Hannes**  
Voitsbergerstrasse 16a  
8572 Bärnbach  
(1,50 km)
- D2** **ROCKENSCHAUB Irene**  
Voitsberger Straße 16A  
8572 Bärnbach  
(1,50 km)
- D3** **Mag. rer.nat. BUCHEGGER  
Esther Elis...**  
Kirchengasse 5  
8570 Voitsberg  
(2,41 km)

**Seniorenheim**

- E1**

**Tierarzt**

- F1**



### Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten  
Hörgasstraße  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,85 km)
- A2** Musikkindergarten  
Krambambuli  
Voitsberger Straße 38a  
8572 Bärnbach  
(1,40 km)
- A3** Kindergarten  
Hauptplatz 1  
8572 Bärnbach

### Volksschule

- B1** Volksschule Rosental an der Kainach  
Hauptstraße 31  
8582 Rosental an der Kainach  
(0,69 km)
- B2** Volksschule Bärnbach  
Schulgasse 2  
8572 Bärnbach  
(1,45 km)
- B3** Volksschule Köflach - Schulweg  
Grazerstraße 4

### Schule

- C1** Neue Mittelschule Bärnbach mit spor...  
Rüsthausegasse 10  
8572 Bärnbach  
(1,60 km)
- C2** Landesberufsschule  
Mozartgasse 14  
8570 Voitsberg  
(2,06 km)
- C3** Werkmeisterschule für Berufstätige ...  
Alter Rathausplatz 1

### sonstige Bildung

- D1** Musikschule der Stadtgemeinde Bärnbach...  
Hauptplatz 1  
8572 Bärnbach  
(1,47 km)
- D2** Musikschule der Stadtgemeinde Voitsberg...  
Hauptplatz 1  
8570 Voitsberg  
(2,52 km)
- D3** Volkshochschule  
Voitsberg

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# 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

## Objektbeschreibung

### **MORGENSONNE GENIESSEN! Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Garten! In Top-Lage – hier können Sie entspannen und neue Kraft im Grünen tanken!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne Erdgeschosswohnung bietet ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt nur 30 Minuten von Graz entfernt in idyllischer Lage. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Raumaufteilung, sondern auch durch den direkten Zugang zu einem liebevoll angelegten Garten mit ca. 32 m<sup>2</sup> – ideal, um die Natur direkt vor der eigenen Tür zu genießen!

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und naturnahen Gegend, nur einen Katzensprung von Graz entfernt. Profitieren Sie von der optimalen Anbindung und erreichen Sie die Stadt in nur ca. 30 Minuten – ideal für Pendler und alle, die die Vorzüge der Stadt mit einem entspannten Leben im Grünen kombinieren möchten.

#### **Facts:**

- **Erdgeschosslage** – Komfortabel und barrierearm.
- **Moderne Ausstattung** durch umfassende Sanierung.
- **Hohe Energieeffizienz** dank neuer Heizung.
- **Ruhiges Wohnumfeld** in idyllischer Lage.
- **Energiesparende Pellets-Heizung**

#### **Highlights:**

- **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

- **3-Zimmer-Wohnung** auf ca. 50 m<sup>2</sup> – Optimal für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Privater Garten** mit ca. 32 m<sup>2</sup> – Perfekt zum Entspannen, Pflanzen oder Grillen.
- **Generalsanierung 2018** – Technisch und optisch auf modernem Stand.
- **Praktischer Kellerraum** (ca. 10 m<sup>2</sup>) – Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Umweltfreundliche Pellets-Heizung** – Nachhaltige Wärmeversorgung.
- **Eigenparkplatz** direkt vor der Haustür – Keine Parkplatzsuche nötig.
- **Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten** – Flexible Konditionen für den Kauf.
- **Ruhe und Natur** – Grüne Umgebung für eine erholsame Wohnqualität.
- **Optimale Anbindung** – Graz ist in nur 30 Minuten erreichbar.

## **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](http://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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap