

# **Golf Liebe - Wohnen im Grünen zwischen Wald, Therme und Golfplatz !**



**Objektnummer: 274465**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rabel Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8271 Bad Waltersdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	67,01 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	188,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	124,58 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	318.765,60 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.964,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





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**

## Golf.Liebe. Bad Waltersdorf

Rabel Weg 1  
8271 Bad Waltersdorf

Gartengeschoss Top A/2

Vorraum	4,15 m <sup>2</sup>
Bad	4,34 m <sup>2</sup>
Wohnküche	15,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,54 m <sup>2</sup>

Wohnfläche 45,35 m<sup>2</sup>

Terrasse	18,40 m <sup>2</sup>
Garten	124,58 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,00 m <sup>2</sup>

gewichtete Fläche 67,01 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

GOLF Liebe Bad Waltersdorf - Entspannen, Regenerieren & Bewegen

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und erleben Sie exklusives Wohnen inmitten der Natur.

Diese hochwertige Immobilienanlage bietet Ihnen die maximale Nähe zur Erholung, nur wenige Gehminuten von dem Golfplatz Bad Waltersdorf entfernt.

Modernster Wohnkomfort trifft hier auf nachhaltige Innovation: Photovoltaikanlage und E-Ladestationen sorgen für eine umweltbewusste Lebensweise.

- **Hochwertige Neubauarchitektur:** Nachhaltiges Wohnen in Harmonie mit der Natur. Die Architektur besticht durch elegante Formen und verbindet ästhetische Schönheit mit ökologischer Verantwortung. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage sind nur einige der intelligenten Features, die das Umweltbewusstsein fördern. Für umweltbewusste Fahrer stehen E-Ladestationen bei den Parkplätzen bereit.
- **Exzellente Lage:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Thermen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufen, Unterhaltung und kulinarische Genüsse sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was diese Lage umso attraktiver macht.
- **Wohnraum mit Wohlfühlgarantie:** Unsere Wohnungen sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Genießen Sie helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

## Highlights:

- nachhaltiges Wohnen
- Photovoltaikanlage
- E-Ladestation
- Thermennähe
- Intelligente Raumaufteilung

## **Apartment A2 (Erdgeschoss)**

Wohnfläche: 45,35 m<sup>2</sup>

Terrasse: 18,40 m<sup>2</sup>

Garten: 124,58 m<sup>2</sup>

Kaufpreis BELAGSFERTIG und NETTO: 265.638,- EUR \*

Provision: 3% vom Bruttokaufpreis zzgl. 20% Ust.

\*Sämtliche Preise verstehen sich belagsfertig, netto zzgl. 20 % USt. **inkl. 1x Pkw-Stellplatz, 1x Einlagerungsraum.** Änderungen vorbehalten

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

*Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.*

**Kontaktieren Sie uns noch heute:**

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Bernhard Koglbauer, 0664 38 22 690, E-Mail.: [bernhard.koglbauer@schantl-ith.at](mailto:bernhard.koglbauer@schantl-ith.at)

***Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses aufregenden Neubauprojekts am Rabel Weg 1, 8721 Bad Waltersdorf, zu werden. Sichern Sie sich Ihr Traumzuhaus in einer der schönsten Thermenregionen Österreichs!***

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

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 <1.000m

Apotheke <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.750m

#### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <2.500m



Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap