

**Provisionsfrei! Ihr Traumzuhaus im Schilcherland!  
Exklusives Neubauprojekt mit Penthouse und  
Dachterrasse – atemberaubender Weitblick inklusive!  
Vormerkung läuft! Erleben Sie außergewöhnliche, stilvolle  
Wohnkultur!**



**Objektnummer: 275181**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8511 Sankt Stefan ob Stainz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Grundsteuer, Wasser und Müllabfuhr ca. 200 € vierteljährl. Heizkosten ca. 3.000€ pro Jahr

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH  
Messendorfer Straße 71a



**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
QUALITÄTSMÄKLER

FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**

Schilcherland  
WEITBLICK  
Wohnungsbauwerk

**KAUFE MICH!**

Jetzt vormerken

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**SCHILCHERLAND MIT WEITBLICK**  
ST. STEFAN OB STAINZ

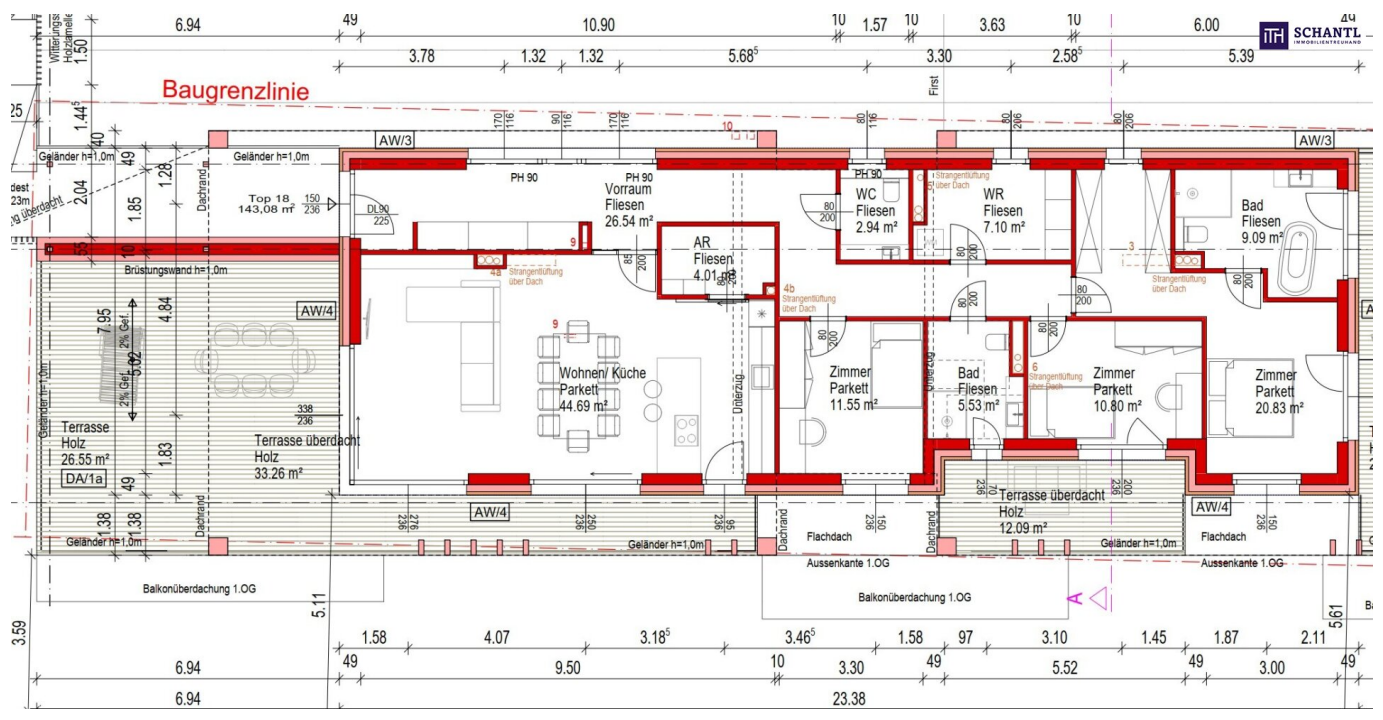
- 18 exklusive Eigentumswohnungen in Massivbauweise
- Wohnungsgrößen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 143 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage & freie Autoabstellplätze
- Eigengarten und Sonnenterrasse oder Balkon
- Finanzierungsberatung

**PROVISIONSFREIER VERKAUF!**

Alle weiteren Infos erhalten Sie bei Patrick Hrauda, BA unter  
**0664 541 10 47 | www.schantl-ith.at**







# Nutzflächenaufstellung

Stand 30.09.2022 Einreichplanung



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

	Wohnung	m <sup>2</sup>
<b>Wohnbau</b>	1	45,64
	2	138,76
	3	91,84
	4	61,1
	5	102,4
	6	102,66
	7	59,07
	8	59,41
	9	95,84
	10	52,53
	11	78,06
	12	49,46
	13	86,83
	14	86,72
	15	78,65
	16	65,36
	17	70,36
	18	143,08

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

### **Provisionsfrei! Ihr Traumzu Hause im Schilcherland! Exklusives Neubauprojekt mit Penthouse und Dachterrasse – atemberaubender Weitblick inklusive! Vormerkung läuft! Erleben Sie außergewöhnliche, stilvolle Wohnkultur!**

**Top 18: Wohnfläche 143,08 m<sup>2</sup> inkl. 3 Terrassen und insgesamt über 97 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche in Südausrichtung**

#### **Zum Wohnbauprojekt:**

Dieses Wohnbauprojekt ist ein harmonisches Zusammenspiel aus Design, Funktionalität und nachhaltigem Lifestyle. Es ist ein Ort, an dem modernes Wohnen auf unvergleichliche Weise zum Ausdruck kommt. Ihre neue Wohnung ist eingebettet in einem kleinen & feinen Wohnbauprojekt mit einem integriertem Supermarkt, der Ihren Einkauf zum Kinderspiel macht.

Große Fenster lassen natürliches Licht in den Raum strömen und schaffen eine luftige und helle Atmosphäre. Die großzügigen Glasflächen bieten auch einen malerischen Blick auf atemberaubende Landschaften, die das Wohn- und Esserlebnis noch bereichern. Sanfte Vorhänge oder Jalousien ermöglichen es, das Licht nach Bedarf zu regulieren und eine angenehme Privatsphäre zu schaffen. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein überdachter Fahrradabstellplatz, ein Aufzug für barrierefreien & altersgerechten Zugang, überdachte Parkplätze und PKW-Stellplätze im Freien machen das Leben hier komfortabel und praktisch. Das Projekt verfügt zudem über eine Photovoltaikanlage, die Ihnen umweltfreundliche Energieversorgung bietet.

#### **Penthousewohnung:**

Beginnen wir gleich mit einem **Höhepunkt** dieser Penthouse-Wohnung: das großzügige Wohn- und Esszimmer mit einer beeindruckenden Fläche von 44,69 m<sup>2</sup>. Hier können Sie Ihre Gäste empfangen, entspannte Abende verbringen oder einfach nur die großartige Aussicht durch die raumhohen Fenster genießen. Die offene Gestaltung schafft eine nahtlose

Verbindung zwischen dem Wohn- und Essbereich, der perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder entspanntes Familienleben geeignet ist.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren Gästen ausreichend Privatsphäre bieten. Jedes der Schlafzimmer ist mit Liebe zum Detail gestaltet und bietet einen stilvollen Rückzugsort zum Entspannen und Erholen. Des Weiteren bietet die Wohnung zwei exquisite Badezimmer, die mit hochwertigen Armaturen und stilvollen Details ausgestattet sind. Hier können Sie in der modernen Badewanne entspannen oder unter der geräumigen Dusche erfrischen. Die Badezimmer bieten einen luxuriösen Rückzugsort und verleihen Ihrem Alltag einen Hauch von Spa-Atmosphäre.

Diese Penthouse-Wohnung mit 143 m<sup>2</sup>, 2 Badezimmern, 3 Schlafzimmern und einem großzügigen Wohn- und Esszimmer bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohngefühl. Luxus, Eleganz und Komfort vereinen sich hier zu einem einzigartigen Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt. Ergreifen Sie die Gelegenheit, in dieser außergewöhnlichen Immobilie zu leben und genießen Sie das Beste, was das Penthouse-Leben zu bieten hat.

#### **Dachterrassen:**

Willkommen auf den **Dachterrassen-Oasen**, die diesen Wohntraum zu einem wahrhaft außergewöhnlichen Erlebnis machen. Mit insgesamt 98 Quadratmetern bieten diese drei atemberaubenden Dachterrassen einen sensationellen Raum für Entspannung, Unterhaltung und unvergleichliche Ausblicke.

Die **erste** Dachterrasse ist ein magischer Ort, um den Tag zu beginnen. Hier kann man in der morgendlichen Sonne eine Tasse Kaffee genießen, während alles rundum langsam zum Leben erweckt. Der Blick über die Weststeiermark und die angrenzenden Grünflächen ist atemberaubend und ermöglicht es den Alltag hinter einem zu lassen.

Die **zweite** Dachterrasse eröffnet eine Welt voller Möglichkeiten für unvergessliche Momente mit Familie und Freunden. Mit einem großzügigen Essbereich im Freien und einem stilvollen Grillplatz wird jede Zusammenkunft zu einem Fest der Sinne. Das spektakuläre Panorama der Umgebung bildet dabei eine beeindruckende Kulisse für unvergessliche Abende unter dem Sternenhimmel.

Die **dritte** Dachterrasse ist ein wahres Paradies für Entspannung und Erholung. Hier kann man im Whirlpool die Seele baumeln lassen und dem Stress des Tages entfliehen. Eine Lounge-Ecke mit bequemen Sonnenliegen lädt zum Sonnenbaden und Lesen ein, während du gleichzeitig den spektakulären Blick auf die umliegende Landschaft genießt.

Das Beste daran? **Diese fantastische Wohnung ist jetzt verfügbar** - zögern Sie nicht und

vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Beratungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken!

## Facts:

- **Luxuriöser Wohn-Essbereich mit ca. 45 m<sup>2</sup>** als Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses mit Zugang zur größten Dachterrasse
- Geräumiger Vorraum als Entrée in Ihr Penthouse
- **Master Bathroom:** vis-a-vis des Schlafzimmers: Bad mit Fenster, Dusche, freistehender **Badewanne** und WC und direktem Zugang auf die zweite Dachterrasse
- Gäste-Badezimmer auch mit eigenem WC, Dusche und Zugang zum Balkon (angrenzend ans Gästezimmer)
- Weiteres Gäste-WC (das ist das dritte WC) mit Fenster
- **Master Bedroom** als Ort der Harmonie & Entspannung (natürlich mit Zugang auf die Dachterrasse) mit **begehbarem Schrankraum**
- Gästezimmer (unmittelbar neben Gäste-Badezimmer)
- weiteres Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Weitsicht über die Weststeiermark
- Ein Abstellraum als Schatzkammer für die Dinge des täglichen Lebens
- Ein weiterer Waschraum mit über 7m<sup>2</sup>

## Aufteilung der Zimmer:

Vorraum	26,54
Abstellraum	4,01
sep. WC	2,94
Waschraum	7,10
Badezimmer zum Masterbedroom	9,09
Master Bedroom inkl. begehbarem Schank	20,83
Gästezimmer	10,80
Gästebad	5,53
Kinderzimmer	11,55
Wohnen/Essen/Kochen	44,69
<b>Summe m<sup>2</sup></b>	<b>143,08</b>
Terrasse I	59,81
Terrasse II	12,09
Terrasse III	26,32

## **Gesamtprojektinformationen:**

- **18 Wohnungen zwischen 45 m<sup>2</sup> & 143 m<sup>2</sup> --> siehe Tabelle der verfügbaren Wohnungen**
- **Überdachte Parkplätze mit 27 PKW-Abstellplätzen**
- **47 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Eigengärten zwischen 30 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>**
- **Supermarkt vor der Haustür**

**Entdecken Sie weitere beeindruckende Wohneinheiten in diesem herausragenden Projekt! Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**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)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Polizei <4.250m

Post <4.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap