

**Erstbezug! Ihr Traumzuhaus wartet auf Sie! Exklusive
Maisonette auf zwei Ebenen mit Vorgarten, großem
Balkon, 4 Zimmern und hochwertiger Ausstattung. Lassen
Sie sich dieses Juwel nicht entgehen – jetzt anfragen!**



Objektnummer: 275180

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8411 Hengsberg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,64 m ²
Nutzfläche:	125,37 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	84,41 m ²
Keller:	5,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	412.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fertigstellung zusätzlich € 15.000.- (Böden & Fliesen aus verschiedenen Mustern wählbar)

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

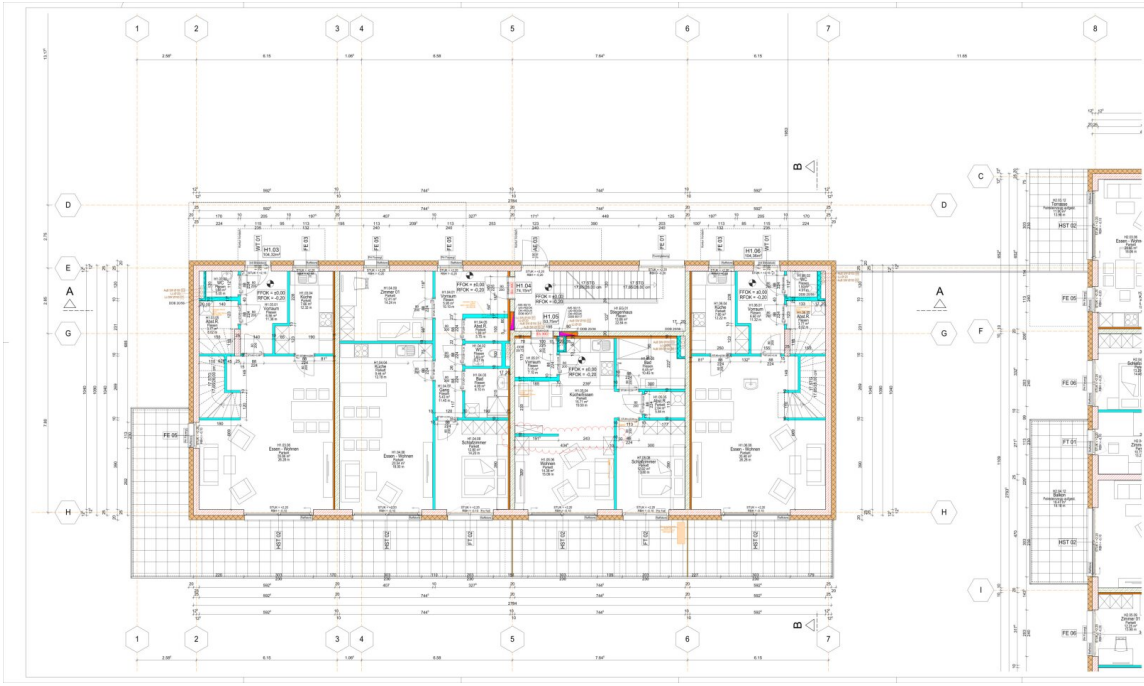


FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT







LEGENDE & SCHANTL

LEGENDA

- 1.000 Mauerwerk
- 1.010 Mauerwerk
- 1.020 Mauerwerk
- 1.030 Mauerwerk
- 1.040 Mauerwerk
- 1.050 Mauerwerk
- 1.060 Mauerwerk
- 1.070 Mauerwerk
- 1.080 Mauerwerk
- 1.090 Mauerwerk
- 1.100 Mauerwerk
- 1.110 Mauerwerk
- 1.120 Mauerwerk
- 1.130 Mauerwerk
- 1.140 Mauerwerk
- 1.150 Mauerwerk
- 1.160 Mauerwerk
- 1.170 Mauerwerk
- 1.180 Mauerwerk
- 1.190 Mauerwerk
- 1.200 Mauerwerk
- 1.210 Mauerwerk
- 1.220 Mauerwerk
- 1.230 Mauerwerk
- 1.240 Mauerwerk
- 1.250 Mauerwerk
- 1.260 Mauerwerk
- 1.270 Mauerwerk
- 1.280 Mauerwerk
- 1.290 Mauerwerk
- 1.300 Mauerwerk
- 1.310 Mauerwerk
- 1.320 Mauerwerk
- 1.330 Mauerwerk
- 1.340 Mauerwerk
- 1.350 Mauerwerk
- 1.360 Mauerwerk
- 1.370 Mauerwerk
- 1.380 Mauerwerk
- 1.390 Mauerwerk
- 1.400 Mauerwerk
- 1.410 Mauerwerk
- 1.420 Mauerwerk
- 1.430 Mauerwerk
- 1.440 Mauerwerk
- 1.450 Mauerwerk
- 1.460 Mauerwerk
- 1.470 Mauerwerk
- 1.480 Mauerwerk
- 1.490 Mauerwerk
- 1.500 Mauerwerk
- 1.510 Mauerwerk
- 1.520 Mauerwerk
- 1.530 Mauerwerk
- 1.540 Mauerwerk
- 1.550 Mauerwerk
- 1.560 Mauerwerk
- 1.570 Mauerwerk
- 1.580 Mauerwerk
- 1.590 Mauerwerk
- 1.600 Mauerwerk
- 1.610 Mauerwerk
- 1.620 Mauerwerk
- 1.630 Mauerwerk
- 1.640 Mauerwerk
- 1.650 Mauerwerk
- 1.660 Mauerwerk
- 1.670 Mauerwerk
- 1.680 Mauerwerk
- 1.690 Mauerwerk
- 1.700 Mauerwerk
- 1.710 Mauerwerk
- 1.720 Mauerwerk
- 1.730 Mauerwerk
- 1.740 Mauerwerk
- 1.750 Mauerwerk
- 1.760 Mauerwerk
- 1.770 Mauerwerk
- 1.780 Mauerwerk
- 1.790 Mauerwerk
- 1.800 Mauerwerk
- 1.810 Mauerwerk
- 1.820 Mauerwerk
- 1.830 Mauerwerk
- 1.840 Mauerwerk
- 1.850 Mauerwerk
- 1.860 Mauerwerk
- 1.870 Mauerwerk
- 1.880 Mauerwerk
- 1.890 Mauerwerk
- 1.900 Mauerwerk
- 1.910 Mauerwerk
- 1.920 Mauerwerk
- 1.930 Mauerwerk
- 1.940 Mauerwerk
- 1.950 Mauerwerk
- 1.960 Mauerwerk
- 1.970 Mauerwerk
- 1.980 Mauerwerk
- 1.990 Mauerwerk
- 2.000 Mauerwerk

SCHANTL

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

WOHNBAU BEUCHLER
8111 HERZBERG

HAUS 01
ERDGESCHOSS

BAUPTL
BAUPTL
BAUPTL
BAUPTL

1:50

J

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

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

Erstbezug! Ihr Traumzu Hause wartet auf Sie! Exklusive Maisonette auf zwei Ebenen mit Vorgarten, großem Balkon, 4 Zimmern und hochwertiger Ausstattung. Lassen Sie sich dieses Juwel nicht entgehen – jetzt anfragen!

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie im Bezirk Leibnitz, einem idyllischen Ort in der bezaubernden Region Steiermark. Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung welche sich über das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss erstreckt bietet Ihnen nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt und die umliegende Natur, sondern auch erstklassige Ausstattung und ein modernes Wohnkonzept.

Mit einer Wohnfläche von 108,64 m² und insgesamt 4 Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis von 412.000,00 € macht sie zu einer attraktiven Investition, die sich langfristig auszahlen wird.

Der Erstbezug dieser Wohnung garantiert Ihnen nicht nur ein unberührtes und makelloses Interieur, sondern auch die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen in die Gestaltung des Raumes einzubringen. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Garten, der Ihnen Raum für Entspannung und Erholung im Freien bietet. Genießen Sie Ihre Lieblingsgetränke auf dem geräumigen Balkon, während Sie den wunderschönen Fernblick auf die umliegenden Wiesen und Wälder genießen.

Raumaufteilung:

Erd- und Obergeschoß:

- **Wohnnutzfläche:** 108,64 m²
- **Essen/Wohnen:** 35,66 m²
- **Kochen:** 7,66 m²

- **Vorraum:** 6,56 m²
- **Abstellraum:** 3,77 m²
- **Bad/WC:** 6,66 m²
- **WC:** 1,58 m²
- **Schlafzimmer:** 14,89 m²
- **Schrankraum:** 4,32 m²
- **Flur:** 5,58 m²
- **Kinderzimmer 1:** 10,53 m²
- **Kinderzimmer 2:** 11,43 m²
- **Balkon:** 33,46 m²
- **Garten:** 84,41 m²
- **Kellerabteil:** 5,83 m²

Highlights:

2. **Sonnige und ruhige Lage:** Genießen Sie die Vorteile einer hellen, lichtdurchfluteten Wohnung in einer friedlichen Umgebung.

4. **Überdachter Parkplatz:** Ihr Fahrzeug ist geschützt, unabhängig vom Wetter.

6. **Besucherparkplatz:** Komfortable Parkmöglichkeiten für Ihre Gäste direkt vor Ort.

8. **Großer Balkon:** Ein großzügiger Balkon bietet Platz zum Entspannen und für Outdoor-Aktivitäten.

10. **Eigener Garten:** Nutzen Sie Ihren privaten Garten als grüne Oase für Erholung und Freizeit.

12. **Sehr gute Raumaufteilung:** Durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen für maximalen Wohnkomfort.

14. **Zwei Wohnebenen:** Genießen Sie das Gefühl von Weitläufigkeit und Privatsphäre in einer Wohnung über zwei Etagen.

16. **Hochwertige Ausstattung:** Moderne und qualitativ hochwertige Materialien in der gesamten Wohnung.

18. **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

20. **Hohe Wohnqualität:** Eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Ästhetik für anspruchsvolles Wohnen.

22. **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum im eigenen Kellerabteil – ideal für Lagerung und Ordnung.

24. **Familienfreundlich:** Perfekt für Familien mit ausreichend Platz und Nähe zu Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Anmerkung: Es sind nur noch vier Wohneinheiten verfügbar!

Die Lage dieser Wohnung ist einfach perfekt. Durch die gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof sind Sie schnell in der Stadt oder in der Natur. Der nahegelegene Arzt bietet Ihnen eine schnelle und professionelle medizinische Versorgung.

Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie im Bezirk Leibnitz. Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Zuhause wünschen können. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

Hier geht es zu dem 3D Rundgang in Ihre Wohnung: [Rundgang](#)

Gerne stellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Versicherungs- und Finanzierungskonzept für Ihre neue Traumwohnung zur Verfügung.

www.schantl-ith.at

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 <500m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap