

**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

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

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

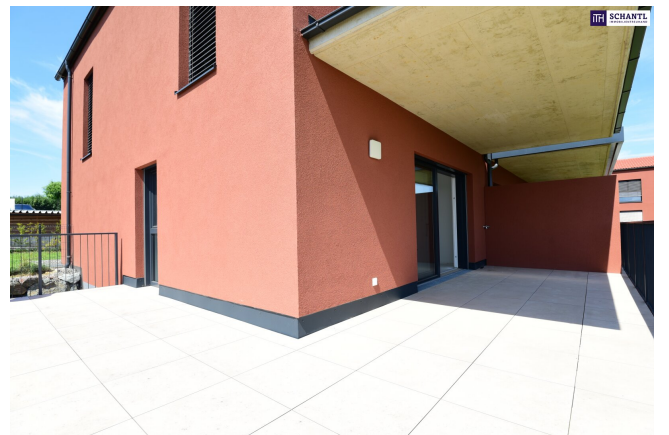






















Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

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



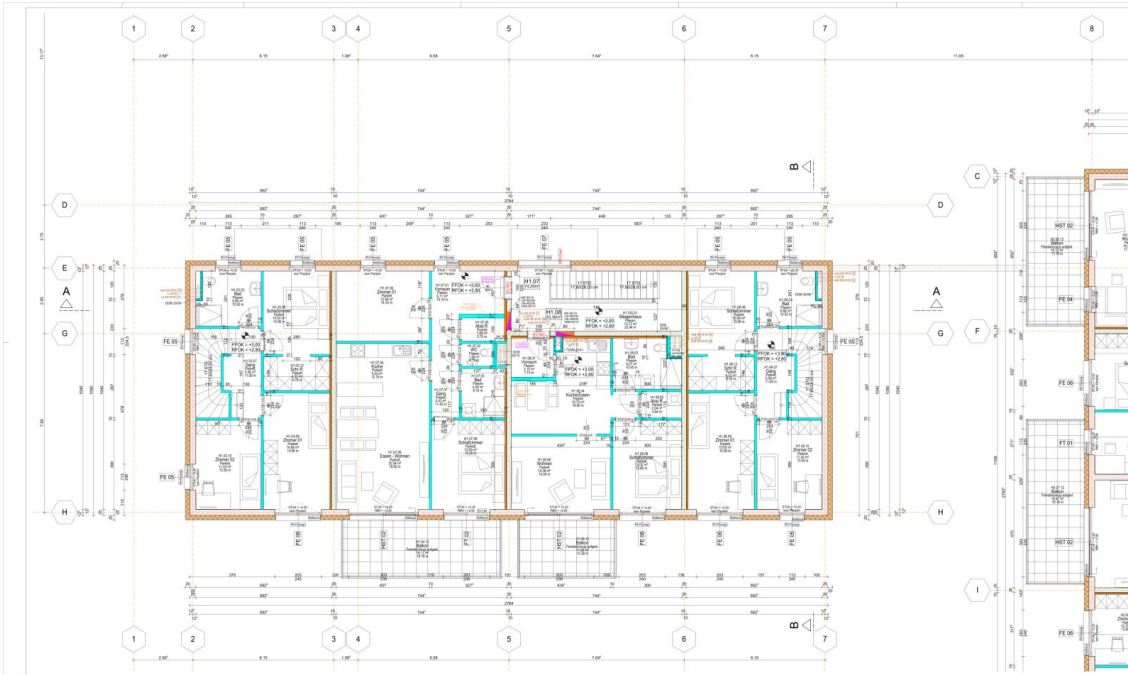
FOLGEN SIE UNS AUF   

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









**LEGENDE & SCHANTL**  
 SCHANTL ARCHITECTURE

1.00	SOFFIT-STRICH	1.01	SOFFIT-STRICH
1.02	SOFFIT-STRICH	1.02	SOFFIT-STRICH
1.03	SOFFIT-STRICH	1.03	SOFFIT-STRICH
1.04	SOFFIT-STRICH	1.04	SOFFIT-STRICH
1.05	SOFFIT-STRICH	1.05	SOFFIT-STRICH
1.06	SOFFIT-STRICH	1.06	SOFFIT-STRICH
1.07	SOFFIT-STRICH	1.07	SOFFIT-STRICH
1.08	SOFFIT-STRICH	1.08	SOFFIT-STRICH
1.09	SOFFIT-STRICH	1.09	SOFFIT-STRICH
1.10	SOFFIT-STRICH	1.10	SOFFIT-STRICH
1.11	SOFFIT-STRICH	1.11	SOFFIT-STRICH
1.12	SOFFIT-STRICH	1.12	SOFFIT-STRICH
1.13	SOFFIT-STRICH	1.13	SOFFIT-STRICH
1.14	SOFFIT-STRICH	1.14	SOFFIT-STRICH
1.15	SOFFIT-STRICH	1.15	SOFFIT-STRICH
1.16	SOFFIT-STRICH	1.16	SOFFIT-STRICH
1.17	SOFFIT-STRICH	1.17	SOFFIT-STRICH
1.18	SOFFIT-STRICH	1.18	SOFFIT-STRICH
1.19	SOFFIT-STRICH	1.19	SOFFIT-STRICH
1.20	SOFFIT-STRICH	1.20	SOFFIT-STRICH
1.21	SOFFIT-STRICH	1.21	SOFFIT-STRICH
1.22	SOFFIT-STRICH	1.22	SOFFIT-STRICH
1.23	SOFFIT-STRICH	1.23	SOFFIT-STRICH
1.24	SOFFIT-STRICH	1.24	SOFFIT-STRICH
1.25	SOFFIT-STRICH	1.25	SOFFIT-STRICH
1.26	SOFFIT-STRICH	1.26	SOFFIT-STRICH
1.27	SOFFIT-STRICH	1.27	SOFFIT-STRICH
1.28	SOFFIT-STRICH	1.28	SOFFIT-STRICH
1.29	SOFFIT-STRICH	1.29	SOFFIT-STRICH
1.30	SOFFIT-STRICH	1.30	SOFFIT-STRICH
1.31	SOFFIT-STRICH	1.31	SOFFIT-STRICH
1.32	SOFFIT-STRICH	1.32	SOFFIT-STRICH
1.33	SOFFIT-STRICH	1.33	SOFFIT-STRICH
1.34	SOFFIT-STRICH	1.34	SOFFIT-STRICH
1.35	SOFFIT-STRICH	1.35	SOFFIT-STRICH
1.36	SOFFIT-STRICH	1.36	SOFFIT-STRICH
1.37	SOFFIT-STRICH	1.37	SOFFIT-STRICH
1.38	SOFFIT-STRICH	1.38	SOFFIT-STRICH
1.39	SOFFIT-STRICH	1.39	SOFFIT-STRICH
1.40	SOFFIT-STRICH	1.40	SOFFIT-STRICH
1.41	SOFFIT-STRICH	1.41	SOFFIT-STRICH
1.42	SOFFIT-STRICH	1.42	SOFFIT-STRICH
1.43	SOFFIT-STRICH	1.43	SOFFIT-STRICH
1.44	SOFFIT-STRICH	1.44	SOFFIT-STRICH
1.45	SOFFIT-STRICH	1.45	SOFFIT-STRICH
1.46	SOFFIT-STRICH	1.46	SOFFIT-STRICH
1.47	SOFFIT-STRICH	1.47	SOFFIT-STRICH
1.48	SOFFIT-STRICH	1.48	SOFFIT-STRICH
1.49	SOFFIT-STRICH	1.49	SOFFIT-STRICH
1.50	SOFFIT-STRICH	1.50	SOFFIT-STRICH

**AUSFÜHRUNGSPLANUNG**  
 WOHNBAU BEUCHLER  
 8111 HERZBERG

**HAUS 01 OBERGESCHOSS**

**PARTL BAUWEITER**

1:50

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

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- **Essen/Wohnen:** 35,66 m<sup>2</sup>
- **Kochen:** 7,66 m<sup>2</sup>

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

***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](http://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