

**Projekt Schilcherland mit Weitblick: Ihr neues Zuhause im idyllischen Herzen von St. Stefan ob Stainz! 18 moderne Wohnungen (ca. 1.468 m<sup>2</sup>) und ein vermieteter Supermarkt (ca. 802 m<sup>2</sup>) – Ihr Traumprojekt wartet auf Sie, inklusive Parkhaus!**



**Objektnummer: 275259**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Sonstige
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8511 Sankt Stefan ob Stainz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	2.270,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	638,77 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis inkl. Ausschreibungskosten und Polierplan netto!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 333 03 56







**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**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](http://www.schantl-ith.at)**



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

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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

**Projekt Schilcherland mit Weitblick: Ihr neues Zuhause im idyllischen Herzen von St. Stefan ob Stainz! 18 moderne Wohnungen (ca. 1.468 m<sup>2</sup>) und ein vermieteter Supermarkt (ca. 802 m<sup>2</sup>) – Ihr Traumprojekt wartet auf Sie, inklusive Baubewilligung!**

**Baubewilligtes Traumprojekt! Exklusives Bauträgerprojekt mit erteilter Baubewilligung eröffnet neue Möglichkeiten. Perfekte Verbindung von Aussichtslage und erstklassiger Infrastruktur:**

**18 exklusive Wohnungen und moderner Supermarkt - luxuriöses Wohnen und bequemes Einkaufen in perfekter Symbiose.**

Lassen Sie sich von den nachfolgenden Informationen zum gegenständlichen Projekt inspirieren.

Für weitere Fragen und Planungsunterlagen melden Sie sich gerne bei uns. Wir freuen uns auf einen gemeinsamen Besprechungstermin mit Ihnen!

### **Das Projekt - Highlights:**

- **Baubewilligtes Projekt mit Gesamtnutzfläche von ca. 2.270 m<sup>2</sup>**
- Aufgeteilt in:
  - ca. 1.468 m<sup>2</sup> Wohnungen &
  - ca. 802 m<sup>2</sup> Gewerbe (Mieter vorhanden! 800 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche von € 2.270 m<sup>2</sup> sind bereits nachhaltig vermietet!)



- **Sensationeller Preis: nur ca. € 680,--/m<sup>2</sup> NFL**
- **Neubau eines Gebäudes mit einem Lebensmittelmarkt inklusive 2 Werbeanlagen und Errichtung eines LKW-Stellplatzes**
- **18 Wohnungen (Vormerkkunden bereits vorhanden!)**
- **Überdachte Parkplätze mit 27 PKW-Abstellplätzen**
- **47 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Eigengärten zwischen 30 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>**

## **Facts:**

- **18 Wohnungen zwischen 45 m<sup>2</sup> & 143 m<sup>2</sup>**
- **Überdachte Parkplätze mit 27 PKW-Abstellplätzen**
- **47 PKW-Abstellplätze im Freien**
- **Eigengärten zwischen 30 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>**
- **Überdachter Fahrradabstellplatz**
- **2 überdachte Müllsammelplätze**

- Zusätzlich sind **zwei PV-Anlagen** geplant, mit Kollektorflächen von 57,75 m<sup>2</sup> und 61,60 m<sup>2</sup> in dachparalleler Ausführung
- Fassadenausführung mit hellem erdfarbigem Verputz sowie Holzbretterverschalung in hellbraun/grau
- Design trifft auf Kosteneffizienz
- Dachdeckung mit dunkelgrauen Blechbahnen und extensiv begrünten Foliendächern
- Das Gebäude ist barrierefrei ausgeführt

### **Nutzflächenaufstellung Wohnungen ca. 1.468 m<sup>2</sup>:**

Wohnung	m <sup>2</sup>
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

**Summe m<sup>2</sup>            1.467,77**

### **Nutzflächenaufstellung Lebensmittelmarkt ca. 803 m<sup>2</sup>:**

Raum	m <sup>2</sup>
Verkauf + Nebenraum	782,94
Müll + Aggregaterraum	19,57
<b>Summe m<sup>2</sup></b>	<b>802,51</b>

### **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!***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <4.500m

Post <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap