

**Dieser einzigartige Ausblick wird Sie begeistern -  
Einfamilienhaus in sonniger Hanglage zu verkaufen!**



**Objektnummer: 275677**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechberg Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8162 Passail
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	219,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Balkone:	1
Garten:	1.298,00 m <sup>2</sup>
Keller:	45,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	349,00 €
Infos zu Preis:	

rd. € 349,00,- pro Monat inkl. BK, HK, Versicherungen & Abgaben

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 541 10 47  
H +43 664 250 74 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

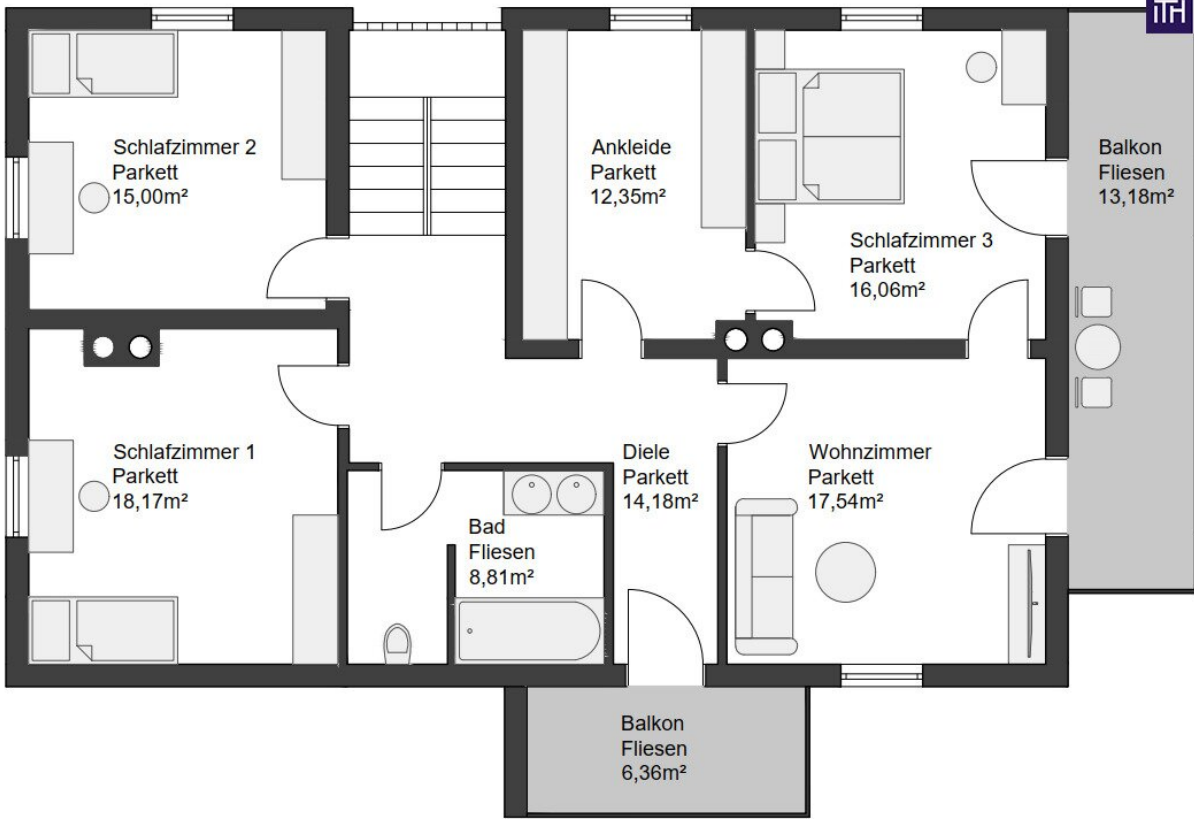














# Die Lage

---

EINWOHNER | 3.209    POSTLEITZAHL | 8102    BEZIRK | SEMRIACH

Das gut erhaltene Einfamilienhaus liegt auf dem sonnigen Rechberg in der schönen Marktgemeinde Semriach, welche sich nur 25 Kilometer nördlich der Stadt Graz befindet. Diese Lage besticht vor allem durch die umliegende Natur sowie den vielen Freizeitaktivitäten wie unter anderem das Wandern, Reiten, Golfen oder Mountainbiken. Weiters verfügt die Gegend über beliebte Tourismusattraktionen wie die Lurgrotte, dem Kesselfall, dem Römergrab oder die Pfarrkirche Semriach und bietet insgesamt eine hohe Lebensqualität.

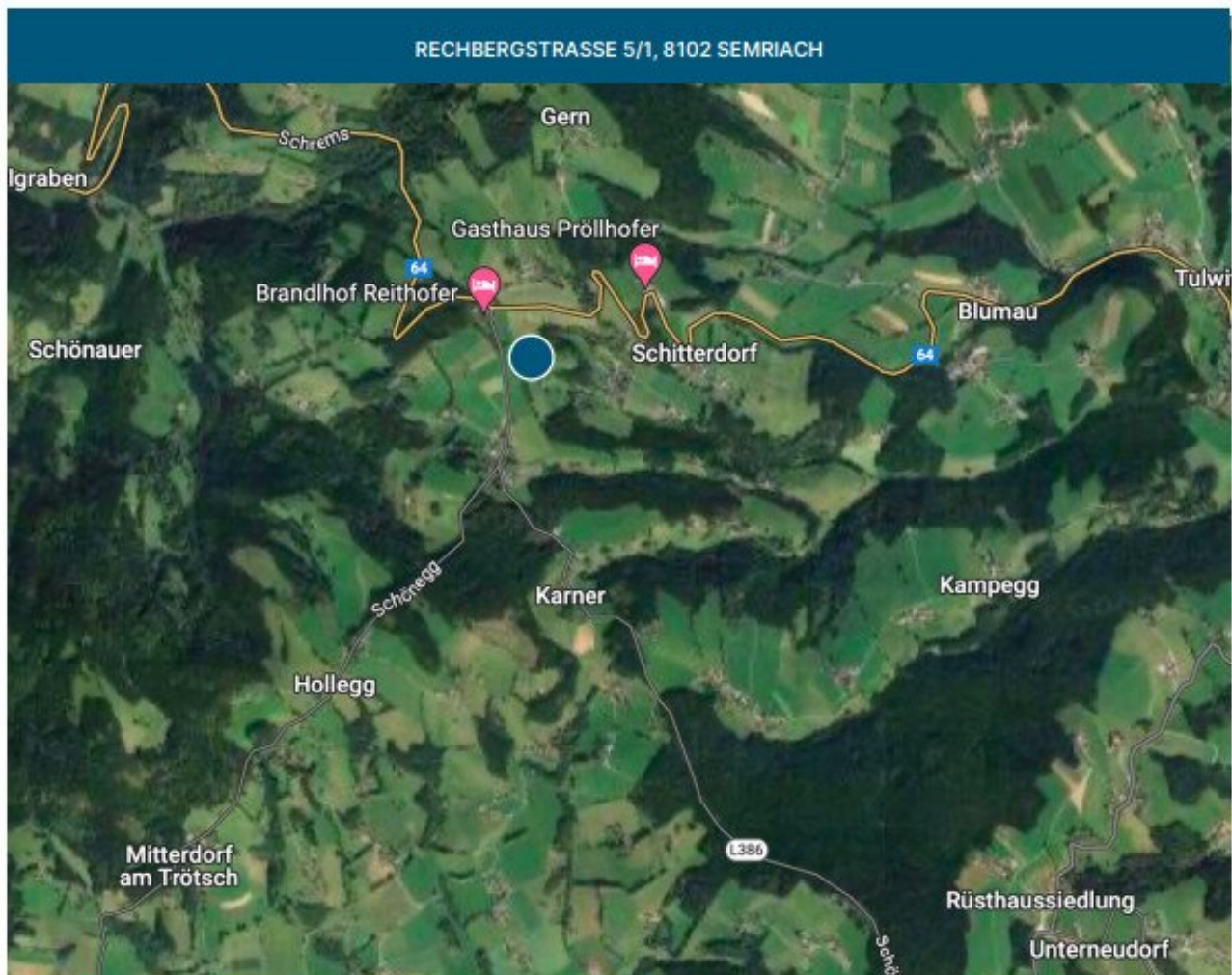
## MIKROLAGE RECHBERG



Die Liegenschaft ist durch einen Privatweg von der angrenzenden Rechbergstraße aus erschlossen und befindet sich in sonniger Hanglage mit Ausrichtung nach Osten. Hier genießt man atemberaubende Sonnenaufgänge und viele, sonnige Morgenstunden.

Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, Banken und Apotheken befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Auch viele Freizeitaktivitäten wie der Golfclub Almenland oder Sehenswürdigkeiten wie die Lurgrotte Semriach sind von hier aus nur wenige Minuten entfernt.

# Die Umgebung



01	<b>GASTHAUS PRÖLLHOFER</b>	1.600 m	2 Min. mit dem Auto
02	<b>PIZZERIA WEICHINGER</b>	8.800 m	8 Min. mit dem Auto
03	<b>NAH &amp; FRISCH SUPERMARKT</b>	8.900 m	9 Min. mit dem Auto
04	<b>RAIFFEISENBANK</b>	9.000 m	10 Min. mit dem Auto
05	<b>FREIBAD FLADNITZ</b>	9.000 m	10 Min. mit dem Auto
06	<b>GOLFCLUB ALMENLAND</b>	9.600 m	12 Min. mit dem Auto
07	<b>LURGROTTE SEMRIACH</b>	7.900 m	9 Min. mit dem Auto

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

## Einfamilienhaus in sonniger Hanglage

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses **großzügige Einfamilienhaus mit einzigartigem Ausblick in die umliegende Natur** zum Kauf anzubieten.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt dabei durch eine **ruhige Privatstraße**, welche sich von der angrenzenden Rechbergstraße ableitet.

Die Liegenschaft befindet sich dabei in sonniger Hanglage am beliebten Rechberg und ist in einem **guten Zustand**.

Das Anwesen besteht dabei aus einem **mehrgeschossigen Einfamilienhaus mit großem Garten** sowie einem **zugehörigen Nebengebäude**, in welchem sich eine Tischler-Werkstatt, eine kleine Golfanlage sowie

ein darunterliegender Lagerraum befinden.

Das Einfamilienhaus selbst besteht aus einem großzügigen Kellergeschoss mit gut erhaltenen Erdkeller, einem Erdgeschoss mit Zugang zum Innenhof und dem großen Garten, einem Obergeschoss mit zugehörigen

Balkone sowie einem Rohdachboden mit Ausbau- und Erweiterungspotenzial.

Im Inneren des Hauses sorgen die **hellen Räume mit Blick in die umliegende Natur** für einen ganz **besonderen Charme**.

Das Haus teilt sich hierbei auf ein Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie einem Obergeschoss mit darüberliegenden Rohdachboden auf.

Das **Erdgeschoss** verfügt dabei über insgesamt rd. **230 m<sup>2</sup> an Wohn- und Nebenfläche** verteilt auf einen lichtdurchfluteten Wintergarten, einer Küche mit separater Speis und angrenzendem Wohnzimmer, Büro,

Gäste-WC, Bügelzimmer, Heizraum, Waschraum, Holzlager mit Tankraum, einem zusätzlichen Wirtschaftsraum sowie mehrere Abstell- und Lagerräume.

Das **darüberliegende Obergeschoss** verfügt über rd. **105 m<sup>2</sup> an Wohnfläche**, welche sich auf ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, einer begehbaren Ankleide sowie einem großzügigen Badezimmer mit WC

verteilen. Zudem verfügt das Obergeschoss über zwei sonnige Balkone und einem Zugang zum Rohdachboden, welcher sich aktuell als willkommener Lagerraum etabliert und zudem großes Erweiterungspotenzial mit

sich bringt.

Hinzukommend verfügt die Liegenschaft über einen **großzügigen Garten mit rd. 1.300 m<sup>2</sup>** sowie einem Nebengebäude, in welchen sich eine Tischler-Werkstatt, eine kleine Golfanlage sowie ein Lagerraum befindet.

### **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!

[www.schantl-ith.at](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 <2.500m

Krankenhaus <9.500m

Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.250m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap