

**++ Ihr neues Zuhause!!! ++ Charmante Doppelhaushälfte
mit Garten, Balkon und Terrasse ++**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREHAND

Objektnummer: 276443

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,98 m ²
Nutzfläche:	171,45 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	182,00 m ²
Keller:	57,47 m ²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Herbert Frießnegg

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz







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



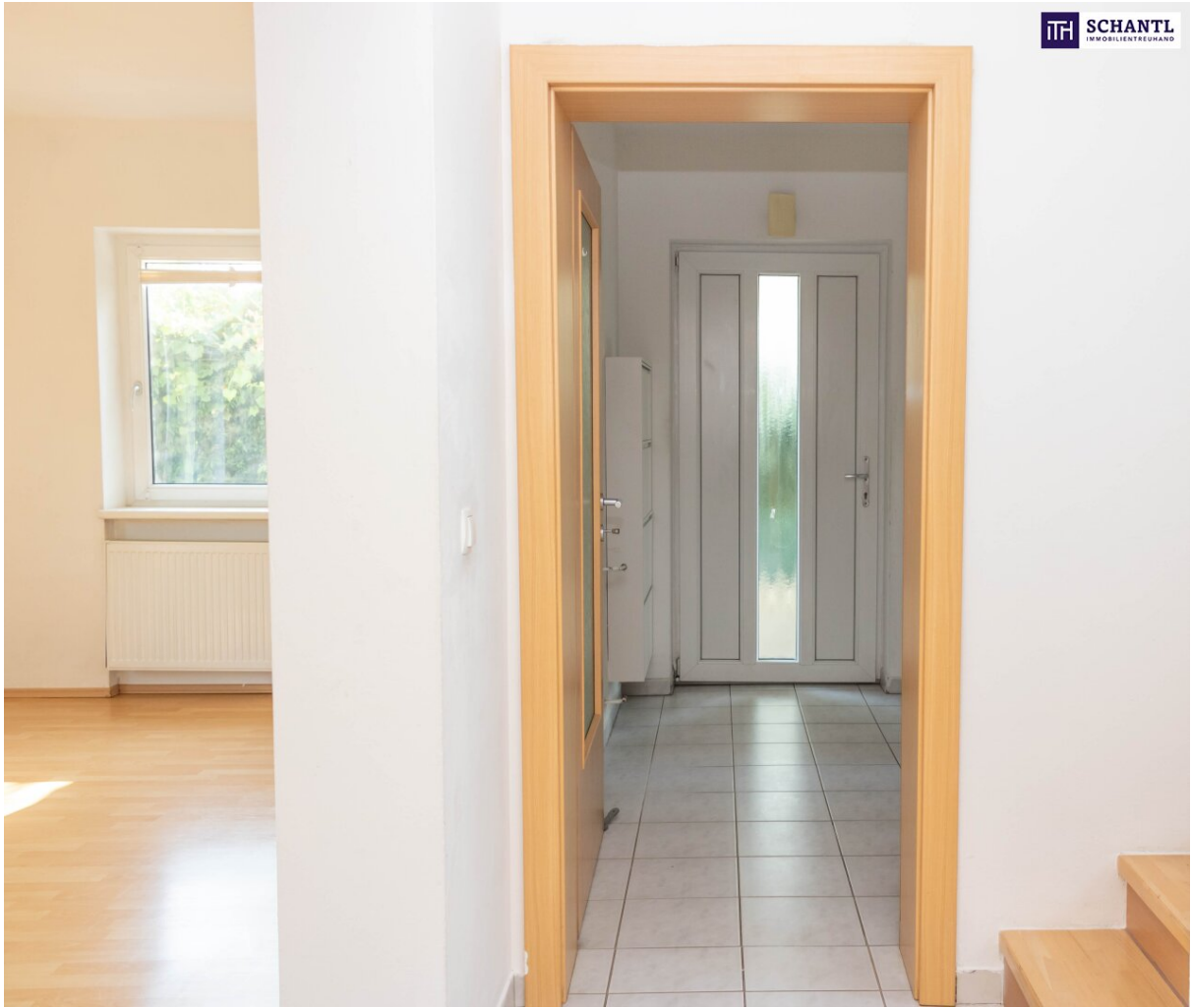
ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

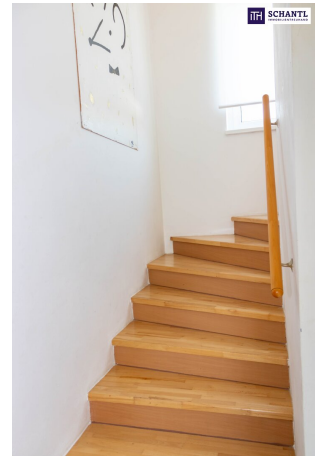
WWW.SCHANTL-ITH.AT















SCHANTL
IMMOBILIENVERHANDLUNG



SCHANTL

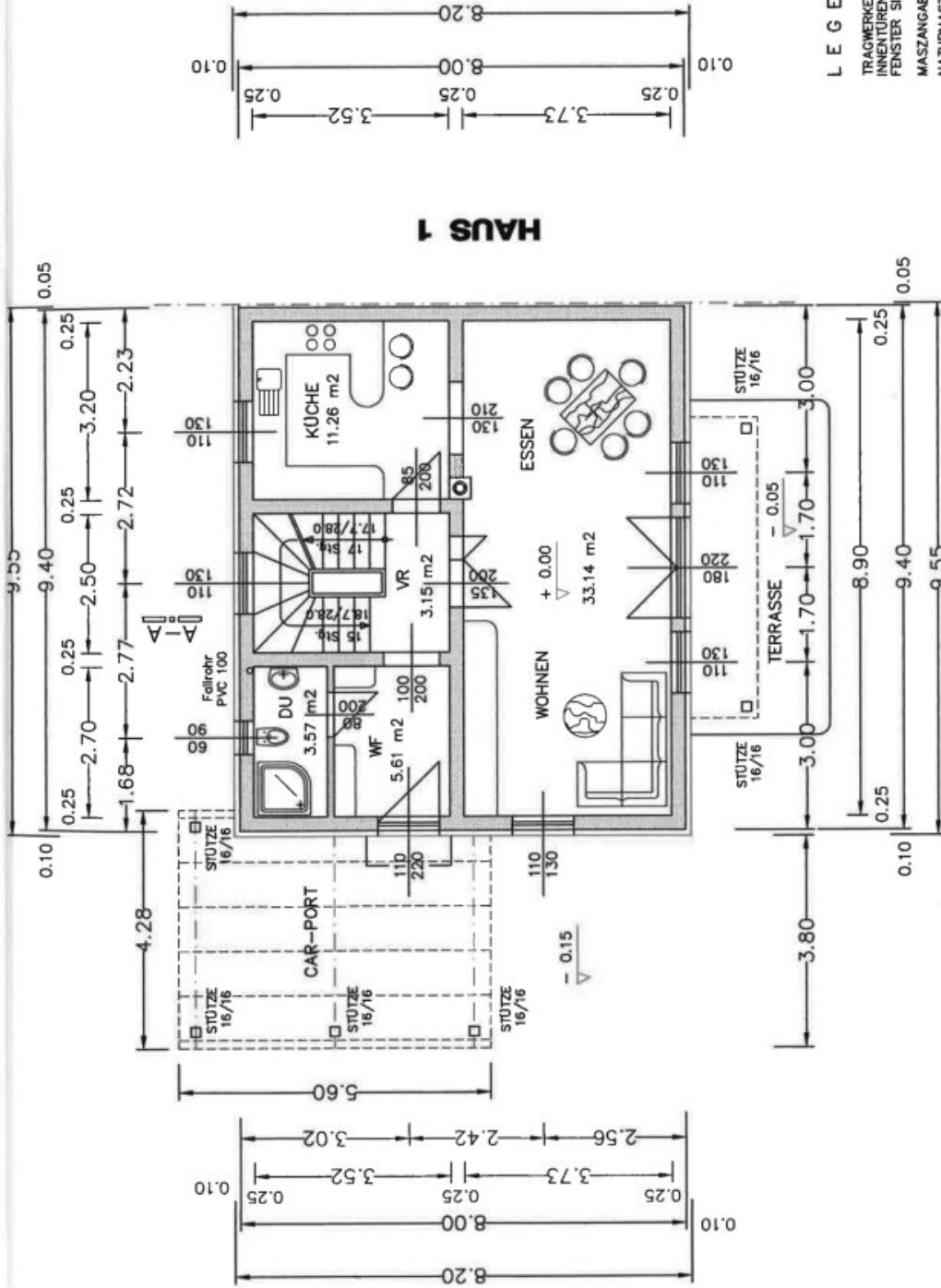


SCHANTL





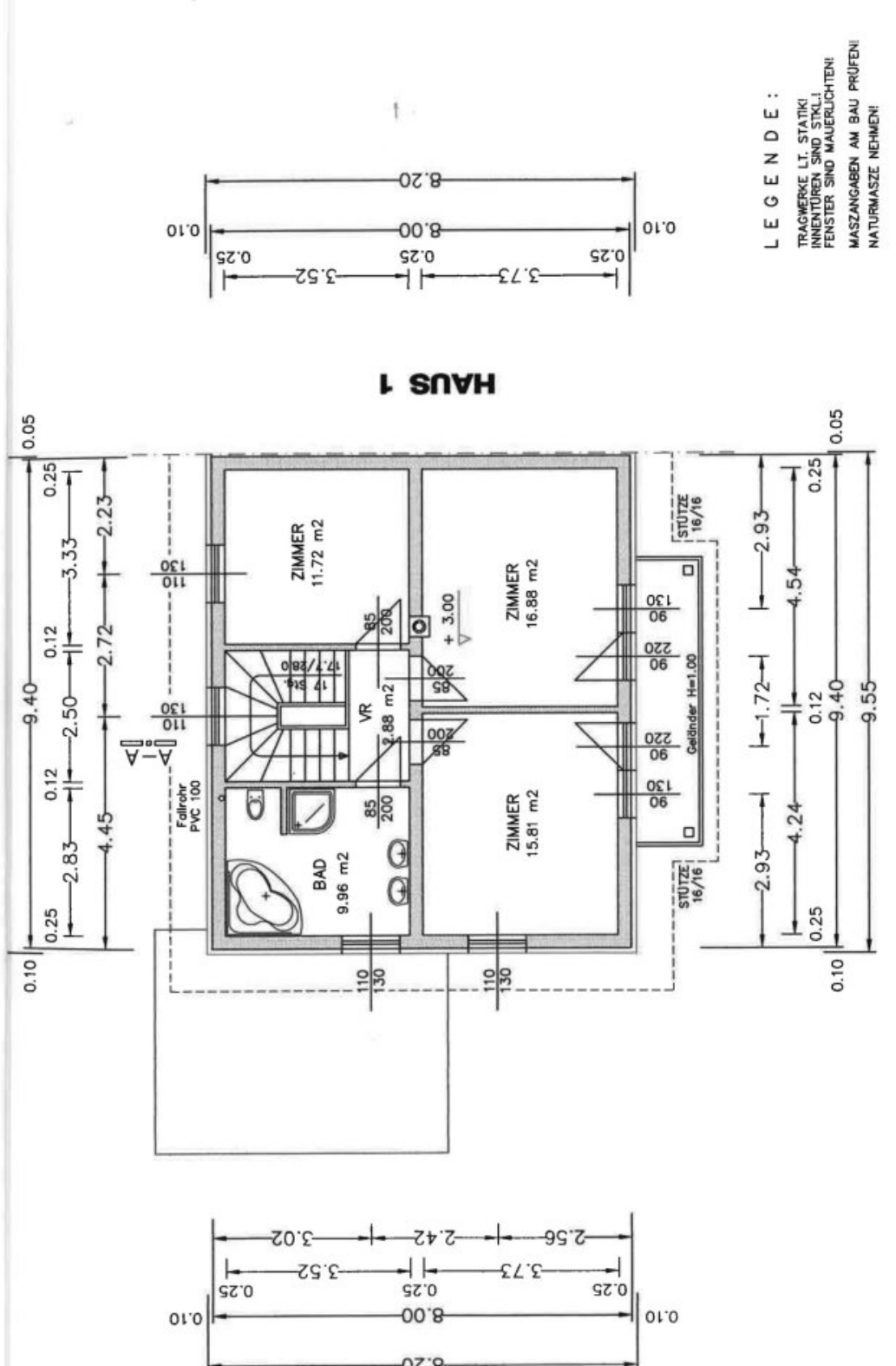




LEGENDE :
 TRAGWERKE LT. STATIK
 INNENTÜREN SIND STÜTL.
 FENSTER SIND MAUERLICHTEN!
 MASZANGABEN AM BAU PRÜFEN!
 NATURMASZE NEHMEN!

Geschossfläche EG . . 78.31 m² Nutzfläche EG . . 56.73 m²

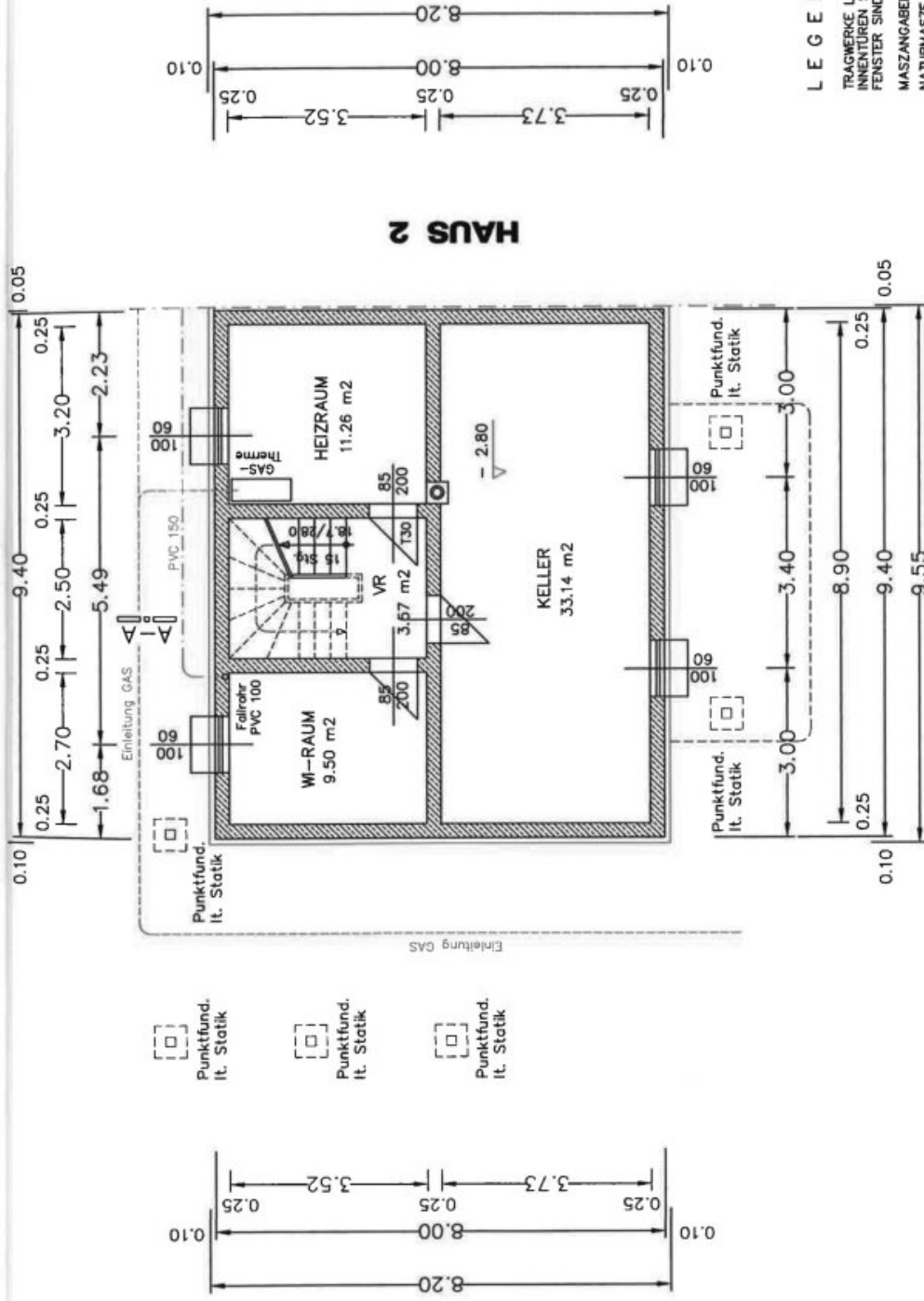
ERDGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100



Geschossfläche OG . . 78.31 m² Nutzfläche OG . . 57.25 m²

OBERGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

LEGENDE:
 TRÄGERWERKE LT, STATIK
 INNENTÜREN SIND STIKLI
 FENSTER SIND MAUERLÜCHTEN!
 MASZANGABEN AM BAU PRÜFEN!
 NATURMASZE NEHMEN!



Verbaute Fläche KG . . 78.31 m² Nutzfläche KG . . 57.47 m²

KELLERGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Feldkirchen bei Graz, inmitten der wunderschönen Steiermark!

Diese **Doppelhaushälfte** bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und gemütliches Wohnen wünschen. Mit einer **Wohnfläche von 113,98 m²** und **4 geräumigen Zimmern** ist hier ausreichend Platz für die ganze Familie.

Highlights im Überblick:

- **Helle Wohnräume** : Die Ausrichtung nach Südosten sorgt für sonnige und freundliche Räume zu jeder Jahreszeit.
- **Gesamtfläche**: 171,45m²
- **Zimmer**: 4 geräumige Zimmer, zentral begehbar
- **Ruhige Lage** : Die Wohngegend ist ruhig und familienfreundlich – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.
- **Gute Einkaufsmöglichkeiten** : Supermärkte wie BILLA, die Ölmühle Esterer und das Kiwano Restaurant sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Nähe zum Flughafen Graz** : Praktisch für Vielflieger und für schnelle Versorgung im nahegelegenen SPAR Markt.
- **Verkehrsgünstige Anbindung** : Öffentlicher Nahverkehr und die Autobahn sind schnell erreichbar, was Pendlern Flexibilität bietet.
- **Freizeitmöglichkeiten in der Natur** : Der Murradweg und andere Ausflugsziele in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.
- **Ausgewogene Mischung aus Natur und Infrastruktur** : Die Lage bietet sowohl Ruhe und Natur als auch kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen – ideal für Paare und Familien.
- **Virtuelle Besichtigung**: [3-D Rundgang](#)

Modernes Wohnen mit traditionellem Charme

Das Haus präsentiert sich in einem **gepflegten, dem Alter entsprechendem Zustand** und bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnen und traditionellem Charme. Der Kaufpreis von 390.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der begehrten Lage mehr als angemessen.

Eingangsbereich: Ein geräumiger Eingangsbereich nimmt sie herzlich in Empfang.

Wohnküche: Von hier aus gelangen Sie in die großzügig geschnittene **Wohnküche**. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten kochen, essen und den Tag ausklingen lassen. Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Raum eine moderne Note und sind zudem pflegeleicht.

Obergeschoss: Im Obergeschoss befinden sich die 3 **geräumigen Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Zudem gibt es ein **Badezimmer mit Fenster**, welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen.

Garten: Ein gemütlicher Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende auf der Terrasse oder dem Balkon genießen und Ihre Kinder können nach Herzenslust spielen. Zudem gibt es **3 Stellplätze**, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen.

Perfekte Lage

Die Lage der Doppelhaushälfte ist perfekt für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Mit einer **Bushaltestelle, dem Autobahnanschluss und dem Bahnhof** in unmittelbarer Nähe, sind Sie in kurzer Zeit in Graz und umliegenden Städten. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte** und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar. Am Ausbau des Schulsystems wird auch geplant und es soll laut Medienberichten in der Nähe auch ein Gymnasium entstehen.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderschönen Gemeinde in der Steiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Doppelhaushälfte.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie!

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap