

**Moderne Anlage-WOHNUNG, 3-Zimmer Wohnung die bereits sehr gut vermietet ist - in 8075 Hart bei Graz!**



**Objektnummer: 277710**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinkläublweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Wohnfläche:	69,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	235.696,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist NETTO!

## Ihr Ansprechpartner



### Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436645725475

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



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

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



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

# WOHNUNG 07

1. OBERGESCHOSS

69,96 m<sup>2</sup>



# KELLER

## UNTERGESCHOSS



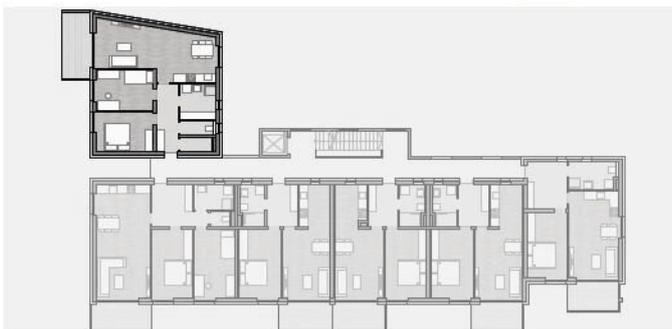
# PARKEN

## ERDGESCHOSS



## TOP 07 69,96 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen / Kochen	28,99 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,47 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,10 m <sup>2</sup>
Bad	6,30 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,18 m <sup>2</sup>
Balkon	9,46 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Moderne Anlage-WOHNUNG, 3-Zimmer Wohnung die bereits sehr gut vermietet ist - in 8075 Hart bei Graz!**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hart bei Graz! Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung bietet alles, was Sie für ein glückliches Familienleben benötigen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend und verfügt über einen großzügigen Balkon mit West-Aussicht, auf dem Sie sich entspannen und die Sonnenuntergänge genießen können. Die Sonne scheint hier bis spät in den Abend und schenkt Ihnen ein gemütliches Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Das Innere der Wohnung ist modern und elegant gestaltet und bietet genügend Platz für eine Kleinfamilie. Die Wohnanlage mit 16 Wohnungen entsteht am Grazer

Stadtrand in einer ländlich geprägten Umgebung. Die Wohnungen sind zum Großteil Richtung Süden orientiert und garantieren dadurch eine hohe Anzahl an Sonnenstunden. Die Wohnanlage besteht aus zwei Baukörpern, die durch den vorwiegend geschlossenen Laubengang miteinander verbunden sind. Durch das zentrale Stiegenhaus und den ebenfalls zentral gelegenen Lift im Laubengang erfolgt der Zugang zu den einzelnen Wohnungen. Im nördlichen Bereich des Projektes sind die Parkplätze situiert, welche Platz für 21 KFZ und 22 Fahrräder bieten. Westlich der Wohnanlage befindet sich eine großzügige Kinderspielfläche (ohne Spielgeräte), die dieser zugeordnet ist und zum Verweilen einlädt. Alle Wohnungen verfügen über private Außenbereiche wie Gärten, Terrassen und Balkone.

#### **Fakten zur Top 7:**

- **WNF von 69,96m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer
- die Wohnung ist bereits um € 980,00 + UST + BK vermietet!
- freier Parkplatz € 45,00 +UST + BK / Monat verfügbar

- die BK belaufen sich auf ca. € 3,50 / m<sup>2</sup> / Monat (inkl. Heizung & zentraler Warmwasseraufbereitung)
- Ausrichtung Westen
- Wohnen/Essen/Kochen auf 28,99m<sup>2</sup> mit moderner, etwas schräg geschnittener Wand
- 2 Schlafzimmer (11,59m<sup>2</sup> / 11,47m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit 6,30m<sup>2</sup> Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Vorraum 7,10m<sup>2</sup>
- Balkon mit fast 10m<sup>2</sup>
- der Kaufpreis der Wohnung Top 7 beträgt **NETTO € 235.696,00** (€ 3.369,01 / m<sup>2</sup>)
- der Kaufpreis vom Parkplatz **NETTO € 8.000,00** (es gibt noch zwei Parkplätze)

### **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 [sfi-invest.com](http://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!**

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.250m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <3.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap