

**FAMILIENHIT! Ihr neues Zuhause in Leibnitz: Modernes  
Erstbezug-Wohnen mit hochwertiger Ausstattung,  
großzügigem Balkon mit idyllischem Grünblick und  
Parkplatz – hier beginnt Ihr Glück!**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



**Objektnummer: 277854**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	74,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	271.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fertigstellung zusätzlich € 10.000.- (Böden & Fliesen aus verschiedenen Mustern wählbar)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**









**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
**Unsere Leistungen  
im Überblick:**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Photos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**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















Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierung, Versicherung 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.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle

### VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.

### FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Pissauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

## Objektbeschreibung

### **FAMILIENHIT! Ihr neues Zuhause in Leibnitz: Modernes Erstbezug-Wohnen mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Balkon mit idyllischem Grünblick und Parkplatz – hier beginnt Ihr Glück!**

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hengsberg, Steiermark! Diese moderne und stilvolle Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen.

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt **273 m<sup>2</sup>** entstand mit Fertigstellung im **Jahr 2023** eine moderne Eigentumsanlage mit **16 Wohneinheiten** und insgesamt **1.302 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bestehend aus zwei attraktiven Baukörpern. Diese erstrecken sich über **3 Etagen** und sind über getrennte Eingangsbereiche im Erdgeschoss und einem Stiegenhaus erschlossen. Die Technik und die Abstellräume befinden sich jeweils im Keller, der ebenfalls über das innenliegende Stiegenhaus erschlossen ist. Insgesamt stehen noch **4 Wohnungen** zur Verfügung.

Das Besondere an dieser Wohnung ist, dass sie noch unberührt ist und somit als **Erstbezug** auf Sie wartet. Sie haben die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen in die Gestaltung der Räume einzubringen und sich somit ein **individuelles Wohlfühl-Zuhause** zu schaffen.

#### ***Räumlichkeiten:***

- **Wohnfläche: 74,25m<sup>2</sup>** Die optimale Größe der Wohnung bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.
- **Vorraum: 6,11m<sup>2</sup>** Jeder Raum ist einzeln begehbar.
- **Zimmer: 12,80m<sup>2</sup>** Dieser Raum eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum.
- **Kochen/Essen/Wohnen: 20,54m<sup>2</sup>** Der große, lichtdurchflutete Raum lädt zum Verweilen ein. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der einen wunderschönen

Grünblick bietet.

- **Schlafzimmer: 12,58m<sup>2</sup>** Ihr persönlicher Rückzugsort, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Ruhe und Entspannung schenken wird.
- **Abstellraum: 1,88m<sup>2</sup>** bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Bad: 4,09m<sup>2</sup>**
- **WC: 1,38m<sup>2</sup>**
- **Balkon: 18,17m<sup>2</sup>**
- **Kellerabteil: 5,83m<sup>2</sup>**

### **Highlights:**

- **Sehr gute Raumaufteilung:** Durchdachte Raumaufteilung für maximalen Wohnkomfort.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne und qualitativ hochwertige Materialien in der gesamten Wohnung.
- **Großer Balkon:** Ein großzügiger Balkon bietet Platz zum Entspannen und lädt zum Verweilen ein.
- **Fußbodenheizung mittels Fernwärme:** ist energieeffizient und sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme.



- **Inklusive überdachtem Auto Abstellplatz:** Ihr Fahrzeug ist unabhängig vom Wetter jederzeit geschützt. ( **ANMERKUNG:** *separate Parkplätze im Freien können zusätzlich erworben werden.*)
- **Besucherparkplatz:** Komfortable Parkmöglichkeiten für Ihre Liebsten direkt vor Ort.
- **Ruhige Lage:** Genießen Sie die friedliche Umgebung.
- **Hohe Wohnqualität:** Eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Ästhetik für anspruchsvolles Wohnen.
- **Familienfreundlich:** Perfekt für Familien mit ausreichend Platz und Nähe zu Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

**Sonstiges:**

- **überdachter Müllplatz**
- **überdachte Fahrradabstellplätze**
- **große allgemein nutzbare Grünfläche mit insgesamt 150m<sup>2</sup>**
- **barrierefrei**
- **gute Verkehrsanbindung**

Dieses familienfreundliche Zuhause vereint Komfort, Raum und eine ideale Lage, die perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie zugeschnitten sind. Mit großzügigen Wohnbereichen, einem schönen Garten und einer kinderfreundlichen Umgebung bietet diese Immobilie alles, was Sie für ein harmonisches Familienleben benötigen.

Profitieren Sie von der Nähe zu Schulen, Spielplätzen und Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer lebendigen Nachbarschaft zu finden, die sowohl Rückzug als auch Gemeinschaft bietet.

## **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 <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