

# Ruheoase in Grünlage – Erstbezug in Kumberg wartet auf Sie



**Objektnummer: 278038**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	61,00 m <sup>2</sup>
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	369.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist BRUTTO, ohne Carport!

## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

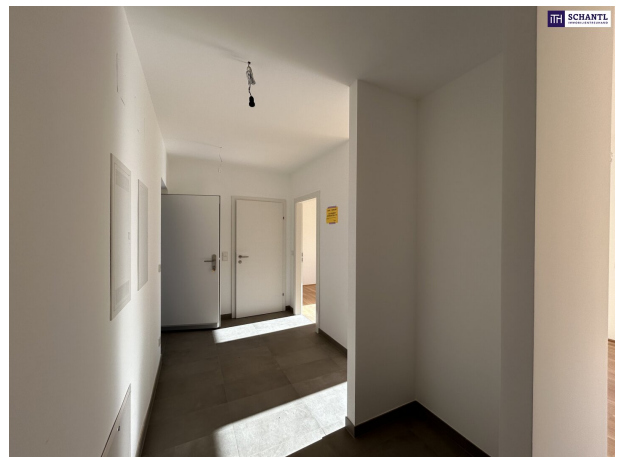
T +436645411047  
H +436642540410

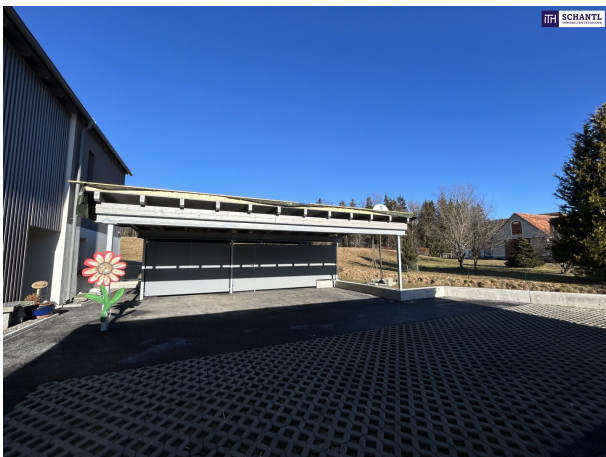












**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätszertifikat  
QUALITÄTSSICHER

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

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



## Haus 25a – Erdgeschoss



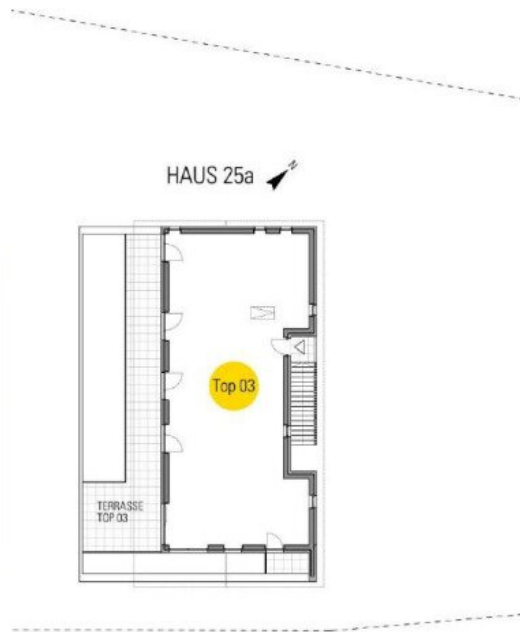
## 25a TOP 01

EG	
Zimmer	4
Wohnfläche	90,8 m <sup>2</sup>
Terrasse	14 m <sup>2</sup>
Garten	60,5 m <sup>2</sup>
Box (Terrasse)	1,7 m <sup>2</sup>
Lagerraum	7,3 m <sup>2</sup>

## Haus 25a – Erdgeschoss

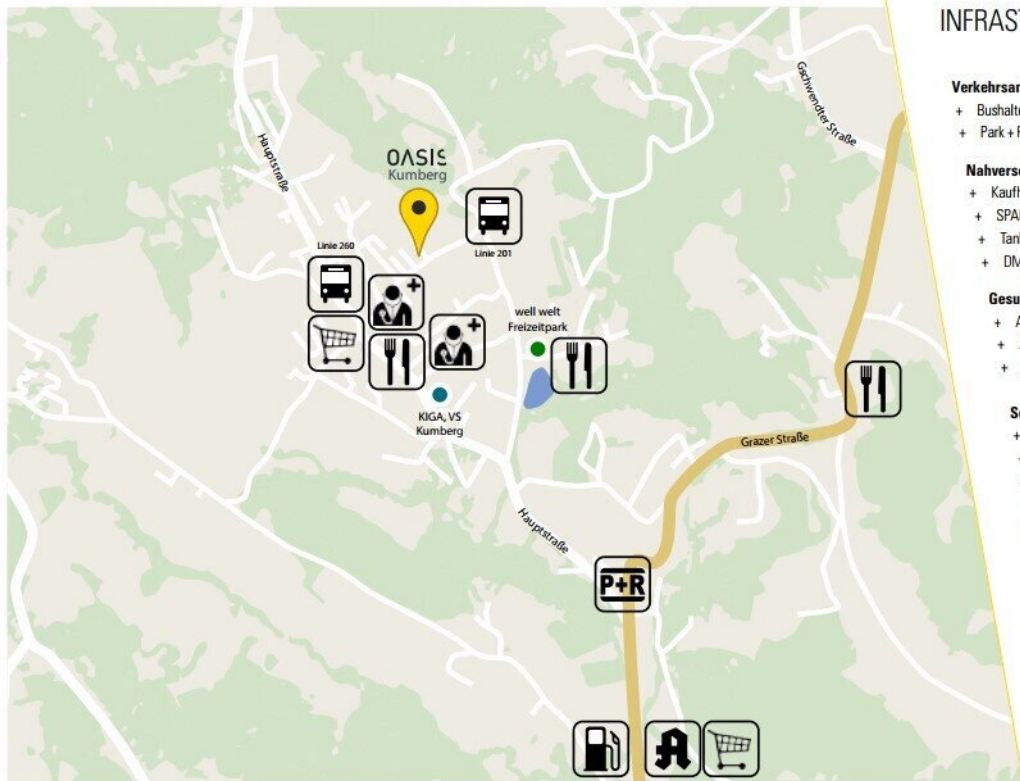


## Haus 25a – Obergeschoss





## Lageplan



## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

- + Bushaltestelle – 170 m
- + Park + Ride Kumberg – 1,9 km

### Nahversorger

- + Kaufhaus Loder – 600 m
- + SPAR – 2,5 km
- + Tankstelle – 2,6 km
- + DM Drogerie Markt – 9,7 km

### Gesundheit

- + Apotheke – 2,6 km
- + Ärzte im Umkreis – 650 m
- + LKH Graz – 15,7 km

### Schulen, Kinderbetreuung

- + Kindergarten – 900 m
- + Volksschule – 900 m
- + NMS Eggersdorf – 7,5 km

### Freizeit und Gastronomie

- + Café am Platz – 650 m
- + well welt kumberg – 750 m
- + SeeCafe Kumberg – 800 m
- + Tennis – 850 m
- + Fußball – 1,1 km
- + Schöcklwanderung – 13 km

## Objektbeschreibung

Ruheoase in Grünlage – Erstbezug in Kumberg wartet auf Sie

In absoluter Grünlage in 8062 Kumberg entsteht, aufgeteilt auf zwei Häuser (Haus 25 & Haus 25a) mit insgesamt 6 hochwertigen Wohnungen. Mit einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> und 127 m<sup>2</sup>, mit 4 und 5 Zimmer, eignen sich die Wohnungen perfekt für Familien oder Paare.

Genießen Sie das Leben inmitten der Natur – im Eigengarten oder auf einer der zwei repräsentativen Dachterrassen. Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungsstätten sind nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Nutzen Sie die Vorzüge der Stadtrandlage zu Graz, Gleisdorf und Weiz. Jede Wohneinheit verfügt über zwei überdachte Parkplätze und zwei private Lagerräume als sicheren Stauraum. Die Wohnungen werden in der bewährt hohen nachhaltigen Strobl Qualität errichtet.

### Fakten zur Top 1 im Haus 25a:

- Wohnfläche von 91m<sup>2</sup> in SW- Ausrichtung
- **KP der Top 1 im Haus 25a BRUTTO € 369.000,00 (NETTO € 342.743,00)**
- **KP Carport BRUTTO € 14.500,00 (NETTO € 13.050,00)**
- Eigengarten 61m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Terrasse 14m<sup>2</sup> mit Box 1,7m<sup>2</sup>
- Wohnen /Essen / Kochen auf 26m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer (15m<sup>2</sup> / 10,8m<sup>2</sup> / 13,2m<sup>2</sup>)

- Kellerabteil 7m<sup>2</sup>
- Luftwärmepumpe!
- Sofort beziehbar!

## **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.*

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 <2.250m  
Krankenhaus <3.750m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <9.250m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <4.250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <9.250m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap