

Luxuriös wohnen über den Dächern von Graz – Ihr Traumhaus am prestigeträchtigen Gedersberg!

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREHAND



Objektnummer: 278035

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckleitenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	229,00 m ²
Nutzfläche:	284,24 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	13,70 m ²
Kaufpreis:	1.048.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a













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

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätssiegel

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilienreuehand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilienreuehand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF WWW.SCHANTL-ITH.AT







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

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Objektbeschreibung

Luxuriös wohnen über den Dächern von Graz – Ihr Traumhaus am prestigeträchtigen Gedersberg!

Eine einmalige Chance bietet sich aktuell für all jene die ein familientaugliches Eigenheim in Top-Lage suchen. Das zum Verkauf stehende Objekt bietet eine phänomenale Aussicht über Graz und schenkt seinen Bewohnerinnen und Bewohnern, egal ob groß oder klein, eine gemütlich-ländliche Atmosphäre zum Abschalten und Entspannen.

Die Lage des Grundstückes verspricht einen Wertzuwachs, aufgrund der sehr begrenzten Verfügbarkeit und den oben erwähnten Eigenschaften.

Die Highlights im Überblick:

- Panoramablick über Graz
- Ca. 284 m² Nutzfläche, davon ca. 229 m² Wohnfläche
- Carport mit zwei Stellplätzen - weitere Fahrzeuge können in der gepflasterten Einfahrt parken
- Landhausähnlicher Baustil
- Familientaugliche Raumaufteilung
- Kachelofen im ca. 43 m² großen einladenden Wohn- und Essbereich
- Untergeschoß verfügt über Dusche und WC - somit sind ca. 43,00 m² als zusätzliche Wohnfläche einkalkuliert!

Untergeschoß (Bodenbelag: Fliesen):

- Wohntauglicher Keller 42,24 m² mit überdachter Terrasse (WC und Dusche verbaut)

- Lagerraum im Keller 13,70 m²
- Öllager 10,94 m²
- Heizraum 7,65 m²
- Waschküche mit Wäscherutsche 5,61 m²
- Vorraum 11,87 m²

Erdgeschoß:

- Großes Wohn- und Esszimmer mit einem großen Kamin mit gesamt ca. 43,00 m²
- Schöne Küche mit toller Aussicht mit 11,11 m² und einer Speis mit 1,80 m²
- Gäste-/Arbeitszimmer 10,14 m²
- Getrenntes WC, sowie Badezimmer mit gemeinsam 6,78 m²
- Freundlicher Eingangsbereich mit 14,14 m²

Obergeschoß:

- Offener, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit 31,36 m² und einem Balkon
- Zwei Kinderzimmer mit einer Fläche von 13,00 m² und 12,34 m² und einem gemeinsamen Balkon

- Großes Badezimmer mit Ausblick über Graz mit einer Fläche von 12,56 m²
- Schlafzimmer mit TOP-Ausblick und Balkon mit 24,47 m²

Außenbereich:

- Große gepflasterte Einfahrt mit 2 Carport-Stellplätzen (4-5 Autos können Platz finden)
- Abstellplatz für Mülltonnen in Carport integriert, von außen nicht sichtbar
- Schöne und vor Allem pflegeleichte Begrünung vor dem Haus
- Massive Holz-Eingangstür zum Haus mit Überdachung und Fliesen als Bodenbelag

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 in Kooperation mit 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.

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.

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 <1.000m
Klinik <5.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.000m
Polizei <3.750m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.750m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap