

**Sonnenverwöhnt Gartenwohnung mit 91m² Wohnfläche,
riesiger Terrasse mit Grünblick und 115m² Eigengarten!
BEZUGSFERTIG!**



Objektnummer: 278095

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Lagerfläche:	9,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	115,00 m ²
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

2 Carports pro Wohneinheit vorgesehen zu je € 14.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc





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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL
TOP FOTOS

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

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [v](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT















Haus 25 – Erdgeschoss





TOP	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Terrasse	Garten	Lagerraum
01	EG	91 m ²	4	14 m ²	115 m ²	9 m ²
02	EG	90 m ²	4	14 m ²	131 m ²	9 m ²
03	1. OG	127 m ²	5	53 m ²	-	12 m ²





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.

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



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

**Sonnenverwöhnt Gartenwohnung mit 91m² Wohnfläche,
riesiger Terrasse mit
Grünblick und 115m² Eigengarten!**

PROVISIONSFREI!

Bergstraße 25a Top 01:

Dieses sonnige in 3 Himmelsrichtungen gerichtete 4 Zimmerwohnung mit einer Fläche von rund 91m² ist für Sie bestimmt und wird bei Ihnen sicher auch Herzklopfen verursachen.

Lassen Sie sich von der optimalen Raumaufteilung begeistern:

- Diele - 4,2 m²
- Flur - 13,1 m²
- WC - 1,7 m²
- Badezimmer - 6,4 m²
- Abstellraum - 2,8 m²
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich - 31,5 m²
- 3 Zimmer (11,9 m² - 10,7 m² - 10,9 m²)

- 1 Schlafzimmer - 14,8 m² - mit integriertem Schrankraum - 6,6 m² sowie Zugang zum separaten Bad/WC - 5,4 m²
- Wirtschaftsraum - 6,8 m²
- eine große Terrasse - 52,8 m² (von allen Zimmern begehbar)
- erweiterbare Terrasse - 48 m²
- Süd-West-Ost Ausrichtung

Projekt-Infos:

- 8062 Kumberg
- 2 Baukörper, 6 Wohneinheiten
- 4 - 5 Zimmer
- 91 - 127 m²
- 2 Carports pro Wohneinheit zu je € 14.500,00

Ausstattung:

- Nachhaltige Energieversorgung:
Warmwasseraufbereitung wird durch
Photovoltaik unterstützt

- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Temperieren mit der Luftwärmepumpe im Sommer und Winter
- Begrünte Dachflächen als Staub- und Lärmfilterung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Überdachter Mülllagerplatz
- Waschmaschinenanschluss
- Es wird je Wohnung ein frostsicherer Kaltwasseranschluss an der Hausmauer installiert (Wasseranschluss Terrasse)
- E-Mobility:
Für die zugewiesenen Wohnungsparkplätze wird je Wohnung eine Anschlussmöglichkeit für die Standardladung von Elektrofahrzeugen (1phasig, 3,68kW) vorbereitet.

Im Unterverteiler ist die Platzreserve für die notwendige Sicherung (FILS) vorgesehen. Somit hat jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit, ohne größeren Aufwand, bei Bedarf eine Wallbox für seinen Parkplatz auf eigene Kosten errichten zu lassen.

HIGHLIGHTS

- **große Dachterrasse**
- **Süd-West-Ost Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG 2023**

- **PROVISIONSFREI - für den Käufer**

- **Fixpreis!**

- **Aufstrebende Gemeinde inkl. Top-Infrastruktur**

- **Leben im Grünen**

- **Helle Räume**

- **Hochwertige Ausstattung:**
 - **Holzfußböden (2-Schicht-Parkett) in Eiche matt versiegelt, gebürstet**

 - **Fliesen in den Sanitärbereichen aus hochwertigem Steingut bzw. Feinsteinzeug**

 - **Elektrische Rollläden**

 - **Hochwertige Armaturen von LAUFEN**

 - **uvm.**

Gerne lassen wir Ihnen auf Wunsch Grundriss und alle Details, sowie Varianten und Verfügbarkeit weiterer Wohnungen in diesem Projekt

zukommen!

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.

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 <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <9.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap