

**WOW - Traumhaft schöne PH-Wohnung mit 4
Schlafzimmern und einem außergewöhnlichen
Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von ca. 6m - in 8062
Kumberg**



Objektnummer: 278072

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: | 127,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 7,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 48,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75 |
| Kaufpreis: | 549.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

KP ist BRUTTO, ohne Carport!

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436645725475











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: +43 664 645 110 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

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

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



WWW.SCHANTL-ITH.AT

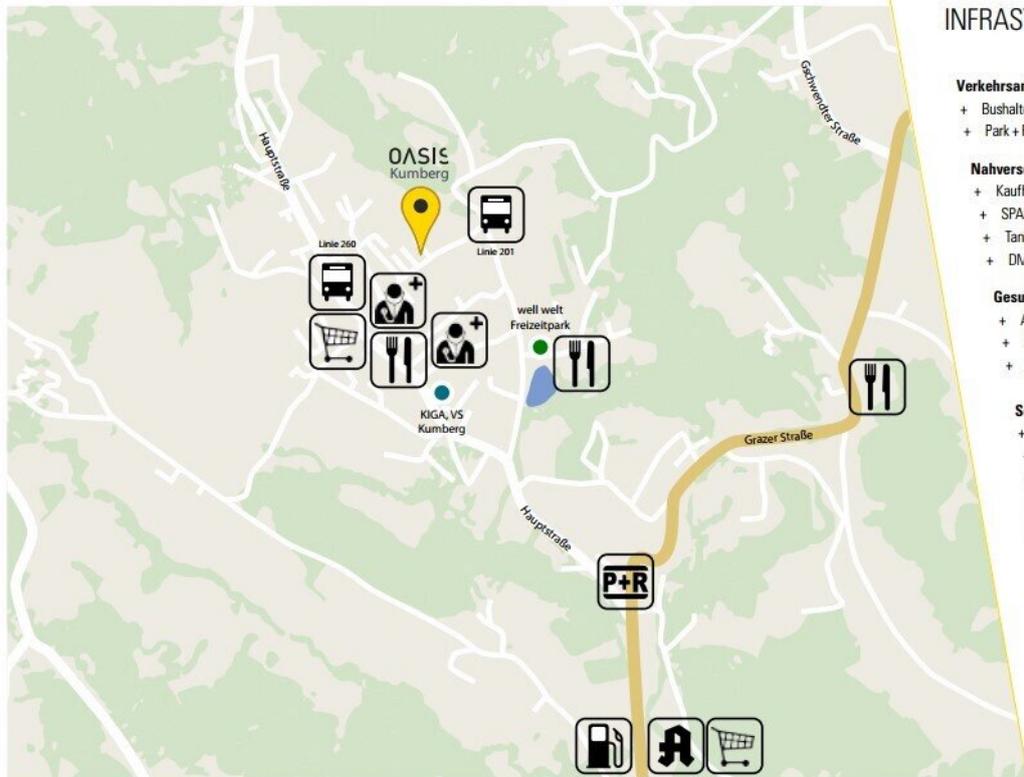


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





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

WOW - Traumhaft schöne PH-Wohnung mit 4 Schlafzimmern und einem außergewöhnlichen Wohnzimmer mit einer Raumhöhe von ca. 6m - in 8062 Kumberg

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 m² und 127 m², 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 PH-Wohnung Top 3 im Haus 25:

- Wohnfläche von 126,8m² in SW- Ausrichtung
- Terrasse mit Feinsteinzeug 49,70m² 3,10m²
- Terrasse mit Kies 36,40m² & 11,46m²
- Terrassen Gesamtfläche, sensationelle 53,00m²
- KP der Top 3 im Haus 25 BRUTTO € 549.000,00 (NETTO € 512.295,00)
- KP Carport BRUTTO € 14.500,00 (NETTO € 13.050,00)
- 5 Zimmer-geeignet für eine Großfamilie!
- Wohnen / Essen / Kochen auf 31,5m²

- 4 Schlafzimmer (11,9m² / 10,7m² / 10,9m² / 14,8m² mit Schrankraum 6,6m² und anschließenden Badezimmer mit Dusche, Fenster und WC)
- Diele 4,2m²
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC 1,7m²
- Wirtschaftsraum 6,8m²
- Flur 13,1m²
- AR 2,8m²
- Lagerraum 11,50m²
- Luftwärmepumpe!
- PROVISIONSFREI!
- 2 Quartal 2024 beziehbar!

NOCH FREIE TOPS :

- im **Haus 25 / EG Top 1**, mit 91m², 4 Zimmer, 115m² Garten, 9m² Keller-Ersatzraum, brutto € 399.000,00, netto (für Anleger) € 372,743,00, Carport brutto € 14.500,00, Carport netto € 13.050,00
- im **Haus 25 / EG Top 2**, mit 91m², 4 Zimmer, 131m² Garten, 9m² Keller- Ersatzraum,

brutto € 409.000,00, netto (für Anleger) € 382.743,00, Carport brutto € 14.500,00, Carport netto € 13.050,00

- im **Haus 25 / 1.OG Top 3**, mit 127,00m², 4 Zimmer, 53m² Terrasse, 12m² Keller-Ersatzraum, brutto € 549.000,00, netto (für Anleger) € 512.295,00, Carport brutto € 14.500,00, Carport netto € 13.050,00
- im **Haus 25a / EG Top 1**, mit 91m², 4 Zimmer, 61m² Garten, 7m² Keller- Ersatzraum, brutto € 369.000,00, netto (für Anleger) € 342.743,00, Carport brutto € 14.500,00, Carport netto € 13.050,00

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

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 <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <9.250m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap