

**EINFAMILIENHAUS mit atemberaubendem AUSBLICK -  
Terrasse, Balkon und entzückender Garten mit  
Obstbäumen**



**Objektnummer: 279580**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8062 Rabnitz
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	868,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +436645411047

































Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen 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
- uvm.



### VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

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

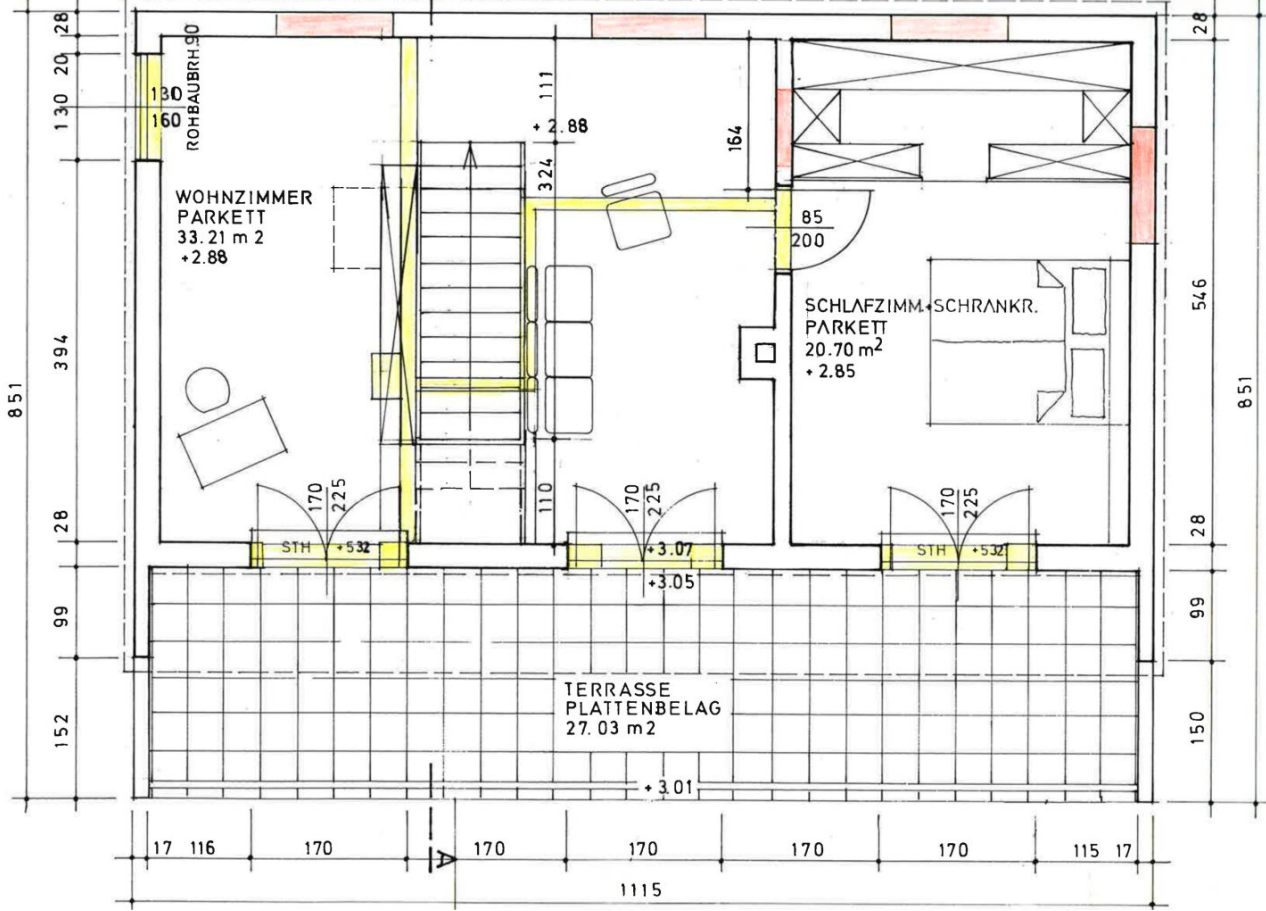
**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

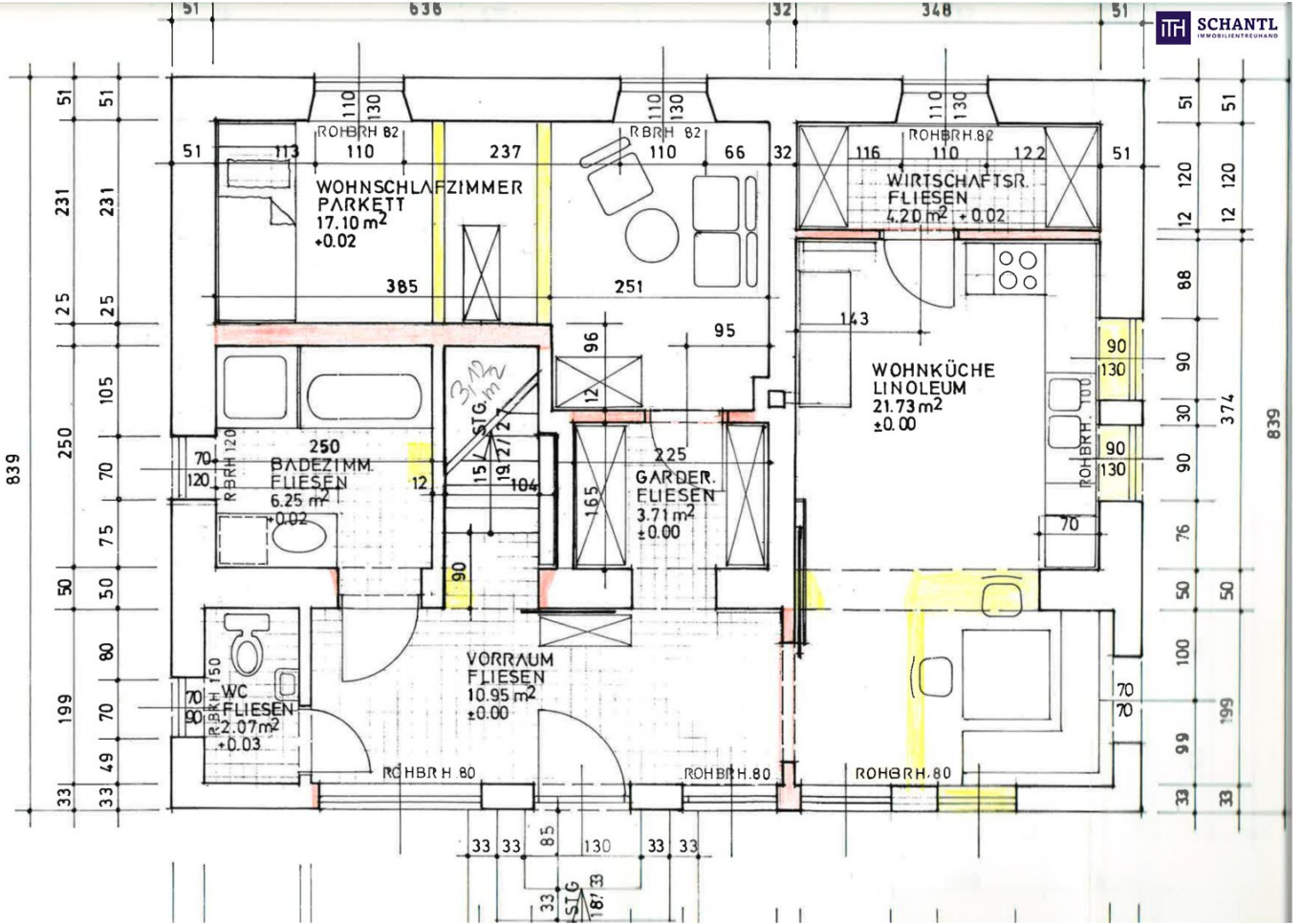
FOLGEN SIE UNS AUF



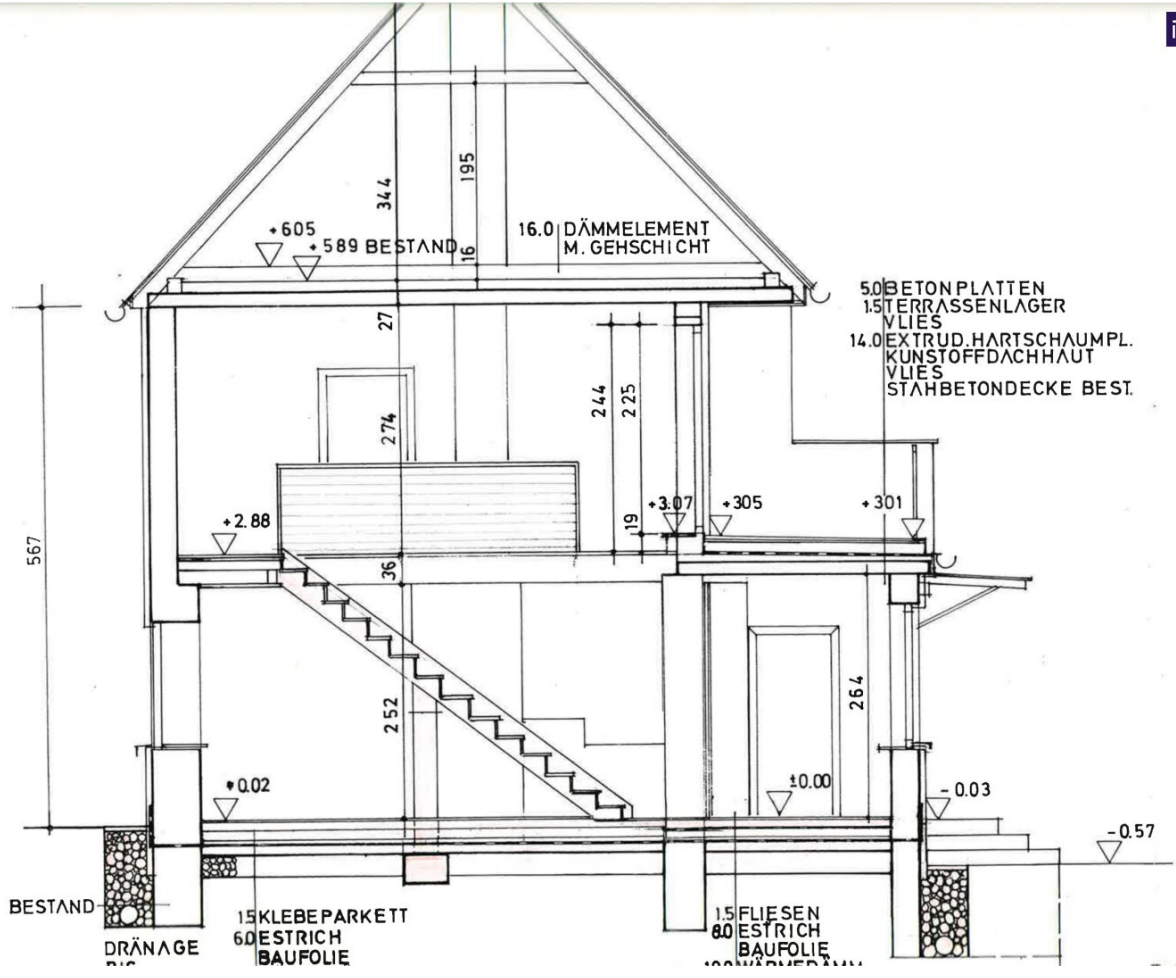
**WWW.SCHANTL-ITH.AT**











BESTAND  
DRÄNAGE

15 KLEBEPARKETT  
60 ESTRICH  
BAUFOLIE

15 FLIESEN  
80 ESTRICH  
BAUFOLIE

50 BETONPLATTEN  
15 TERRASSENLAGER  
VLIES  
14.0 EXTRUD. HARTSCHAUMPL.  
KUNSTOFFDACHHAUT  
VLIES  
STAHBETONDECKE BEST.

16.0 DÄMMELEMENT  
M. GEHSCHICHT



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

26/8

26/2

29/1

29/2

27

808/2



## Objektbeschreibung

### **EINFAMILIENHAUS mit atemberaubendem AUSBLICK - Terrasse, Balkon und entzückender Garten mit Obstbäumen**

Inklusive bezaubernden Privatgarten und Potenzial für einen ausbaubaren Rohdachboden. Ihr neues Zuhause verbindet zeitlose Eleganz mit viel Komfort und Potential und bietet Ihnen ein Leben in absoluter Ruhe und Privatsphäre.

Spektakuläre Fernsicht auf unbebaute Landschaft!

Die Generalsanierung wurde im Jahr 1999 durchgeführt.

#### **Hauptmerkmale:**

- **zwei Terrassen mit Traumaussicht:** Genießen Sie die Schönheit der Umgebung von zwei großzügigen Terrassen. Das Obergeschoss verwöhnt Sie mit einer majestätischen knapp **30m<sup>2</sup> großen Terrasse**, während das Erdgeschoss eine weitere Terrasse bietet, um Ihre Sinne zu verwöhnen.
- **Panoramablick & Nähe zu Graz Mariatrost:** Erleben Sie die faszinierende Landschaft von Kumberg aus der Vogelperspektive. Der Ausblick von beiden Terrassen aus ist ein beeindruckendes und unvergessliches Erlebnis. Die Nähe zu Graz Mariatrost bietet außerdem eine schnelle Erreichbarkeit der Annehmlichkeiten und kulturellen Angebote der Stadt Graz.
- **großzügige Raumaufteilung & Ausbaupotenzial:** Dieses Anwesen bietet Ihnen eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 3 Zimmern, die geschickt gestaltet wurden, um Komfort und Funktionalität zu vereinen. Der ausbaubare Rohdachboden bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Individualisierung nach Ihren Wünschen.
- **eine separate Küche:** Mit einem sehr praktischen Lagerraum (Speisezimmer) und Ausblick auf grüne Weiden.

- **ein bezaubernder Privatgarten:** Freuen Sie sich auf Ihren eigenen Privatgarten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu grillen, oder nur die Natur zu genießen. Eine grüne Oase, um Momente der Ruhe und Erholung zu erleben.
- **im charmanten Nebengebäude:** Dort können Sie sich ein windgeschütztes Plätzchen zum Verweilen einrichten und mit Familie und Freunden nette Feste feiern, der Lagerraum kann natürlich auch isoliert werden und als Aufenthaltsraum für Feste bei Schlechtwetter dienen.
- **der Dachboden:** Ist komplett trocken und wurde mit Wärmedämmplatten versehen, die Treppe zum Dachboden wurde vor 2 Jahren erneuert.

## **Erdgeschoss:**

- einladender Vorraum und eine Garderobe, die den Empfang Ihrer Gäste zum Genuss macht, Fußbodenheizung vorhanden
- eine gut ausgestattete Küche, die nahtlos in das offene Esszimmer übergeht, mit gesamt 21,73m<sup>2</sup>, ideal für gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Erlebnisse
- praktische angrenzende Speisekammer (direkt hinter der Küche)
- Schlafzimmer mit 17,10m<sup>2</sup>
- geräumiges Bad mit Dusche und Wanne, Fenster und Fußbodenheizung für Ihren Komfort
- separate Toilette mit Fenster und Fußbodenheizung

## **Obergeschoss:**



- ein großzügiges offenes Wohnzimmer mit 33,21m<sup>2</sup>, das für Entspannung und Unterhaltung geschaffen wurde, die Treppe teilt das Wohnzimmer in zwei Wohnbereiche, es besteht die Möglichkeit einen Teil des Wohnzimmers mit einer Trennwand zu einem weiteren Zimmer zu erweitern, auch kann man den zweiten Teil des Wohnzimmers mit dem Schlafzimmer verbinden um so ein großes Wohnzimmer (ohne Treppe) zu erlangen.
- geräumiges Schlafzimmer, mit 20,70m<sup>2</sup>, mit Zugang zur Terrasse und einem begehbaren Schrankraum für Ihre Annehmlichkeit
- Terrasse/Balkon mit Weitsicht und Sonnenmarkise

#### **Fakten zum Haus:**

- Ölheizung mit ca. 1.200-1.400 Liter Öl im Jahr, wurde jährlich gewartet
- ca. € 33,00 / Monat an Stromkosten
- ca. € 46,00 / Quartal an Wasserkosten
- ca. € 133,00 / Quartal an Gemeindeabgaben

**Stil und Qualität:** Diese Immobilie ist durchgehend hochwertig gestaltet, mit Liebe zum Detail und einer zeitlosen Ästhetik. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich in dieses spannende Herrenhaus zu verlieben, das großen Komfort mit dem Zauber der Natur verbindet und zusätzlich mit einem bezaubernden Privatgarten und Potenzial für Ausbauoptionen beeindruckt.

**Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung – Ihr Traumhaus wartet!**

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)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m



Bank <1.500m  
Post <4.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap