

**ERSTBEZUG!! Exklusives Einfamilienhaus mit Pool – Ihr  
privates Paradies in ruhiger Toplage von  
Graz-Wetzelsdorf! 3D-RUNDGANG JETZT ANSEHEN!**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREHAND



**Objektnummer: 279477**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zahläckerweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 49,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,85
Kaufpreis:	948.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

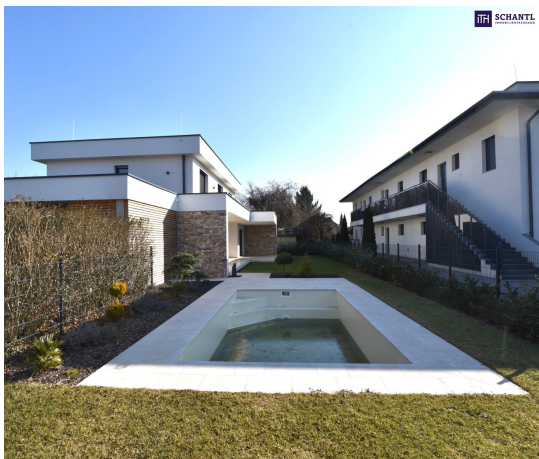
## Ihr Ansprechpartner



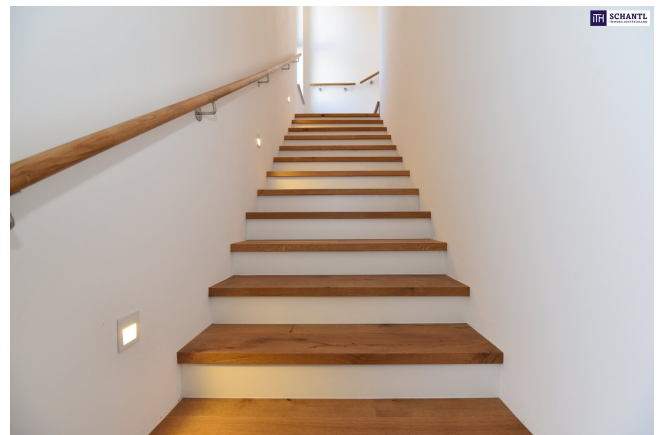
**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





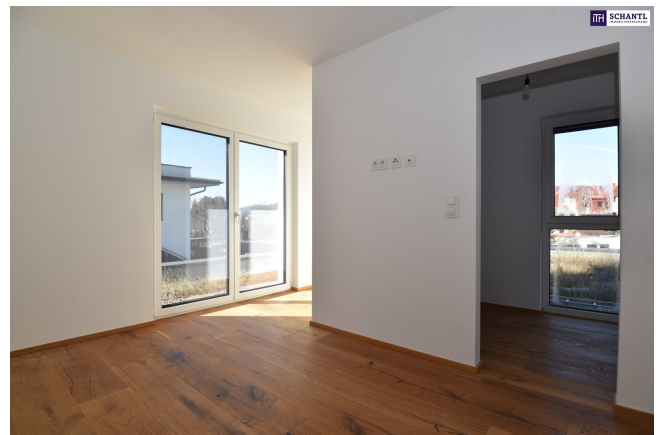














**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**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  
Qualitätsiegel

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**QUALITÄTSSIEGEL**

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**Ihre Träume - unser Fokus!**

**Vertrauen, das sich lohnt!**

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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

[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.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

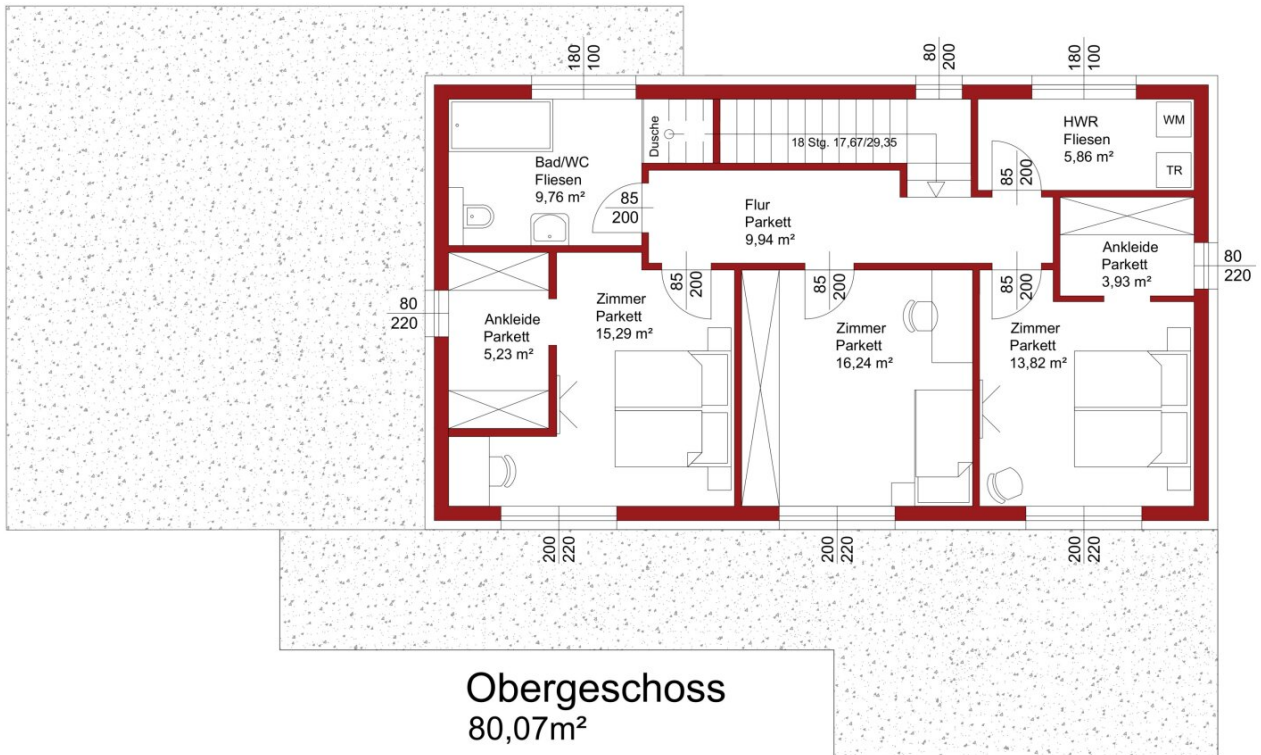
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

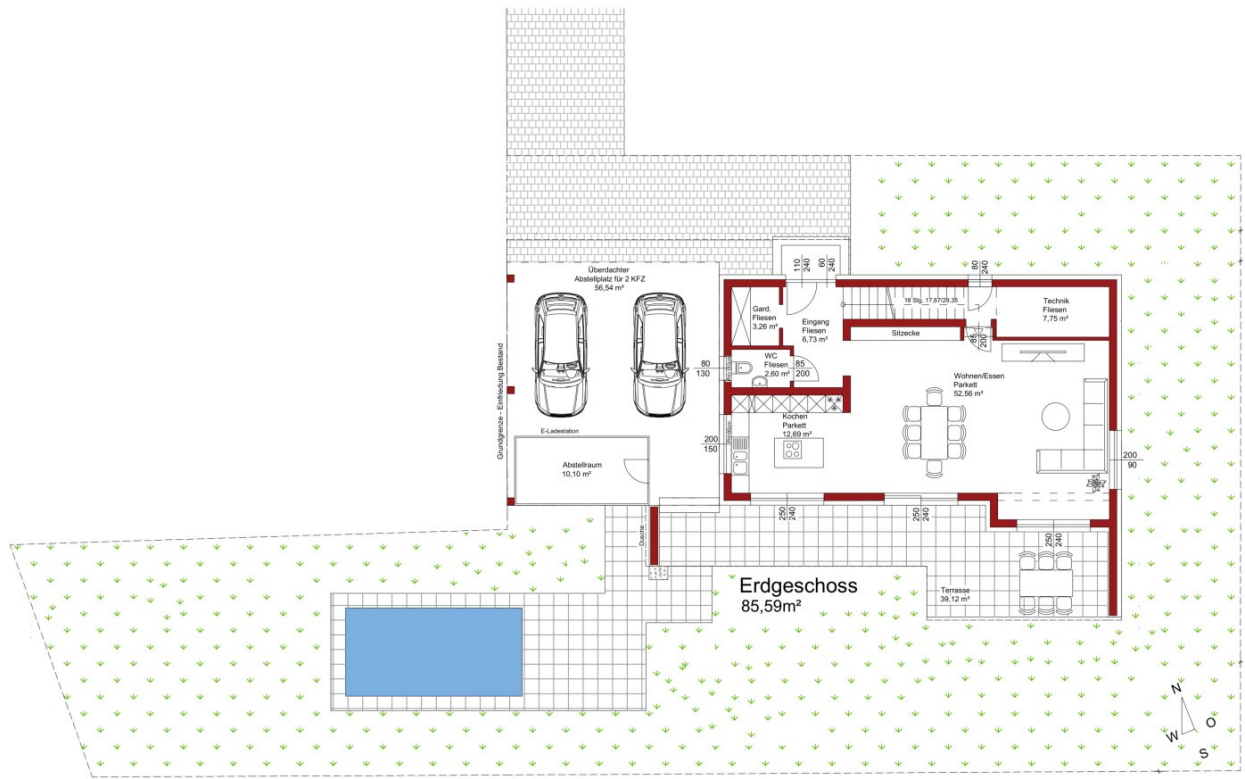
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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





## Objektbeschreibung

### **ERSTBEZUG!! Exklusives Einfamilienhaus mit Pool – Ihr privates Paradies in ruhiger Toplage von Graz-Wetzelsdorf! 3D-RUNDGANG JETZT ANSEHEN!**

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit ca. **165 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem traumhaften Pool bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort zu verbinden. Eingebettet in die ruhige und begehrte Wohngegend von Wetzelsdorf, ist dieses Zuhause ein wahres Schmuckstück für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf Qualität und Privatsphäre legen.

[3D-RUNDGANG - hier klicken!](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=fiojnTyxKPG>

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

- großzügige 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksfläche ges. von 723m<sup>2</sup>
- SW-Ausrichtung
- Terrasse 39,12m<sup>2</sup>
- Pool 6m x 3m
- Außenabstellraum mit ca. 10,10m<sup>2</sup>
- überdachter Abstellplatz für mind. 2 KFZ mit 56,54m<sup>2</sup>
- **das EG hat 85,59m<sup>2</sup>**

- Wohnen/Essen auf 52,56m<sup>2</sup> mit zwei Schiebetüren zum Garten, der großzügige Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für eine individuelle Gestaltung
- Kochen auf 12,69m<sup>2</sup> , geplante Kochinsel, einem Fenster und einer Schiebetür zum Garten
- Gäste-WC mit Fenster und Handwaschbecken auf 2,60m<sup>2</sup>
- Garderobe gefliest auf 3,26m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich gefliest auf 6,73m<sup>2</sup>
- Technikraum gefliest auf 7,75m<sup>2</sup>
- Treppenaufgang ins 1.OG
- **das OG hat 80,07m<sup>2</sup>**
- *ein Schlafzimmer mit 15,29m<sup>2</sup> und anschließender Ankleide mit 5,23m<sup>2</sup> und französischem Fenster*
- *ein weiteres Schlafzimmer mit 16,24m<sup>2</sup> und französischen Fenster*
- *ein drittes Schlafzimmer mit 13,82m<sup>2</sup> und anschließender Ankleide mit 3,93m<sup>2</sup> und französischem Fenster*
- *ein Badezimmer mit 9,76m<sup>2</sup>, Badewanne, Dusche, WC und Fenster*
- *Flur mit 9,94m<sup>2</sup> mit Parkett*

- *Wirtschaftsraum verflies, mit Waschmaschinenanschluss und Fenster*
- *Treppenabgang ins EG*

### **Highlights :**

- die Bauweise ist Ziegelmassiv plus Wärmedämmung
- *Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung*
- *überall Insektenschutz*
- *elektrische Raffstores, bzw. Rolläden im 1OG*
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Salzwasserpool
- Außendusche
- Rasenroboter HWB 38 kWh/m<sup>2</sup>a
- E- Anschluss
- Bezug ab sofort möglich !



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

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.250m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap