

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie: Stilvolle
Doppelhaushälfte mit Gartenidylle!**



Objektnummer: 280913

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,98 m²
Nutzfläche:	171,45 m²
Zimmer:	4
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	182,00 m²
Keller:	57,47 m²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz









ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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

Unsere Leistungen
im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

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

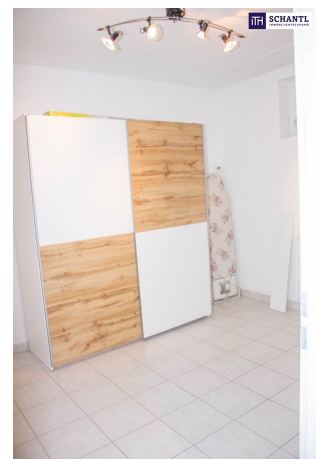
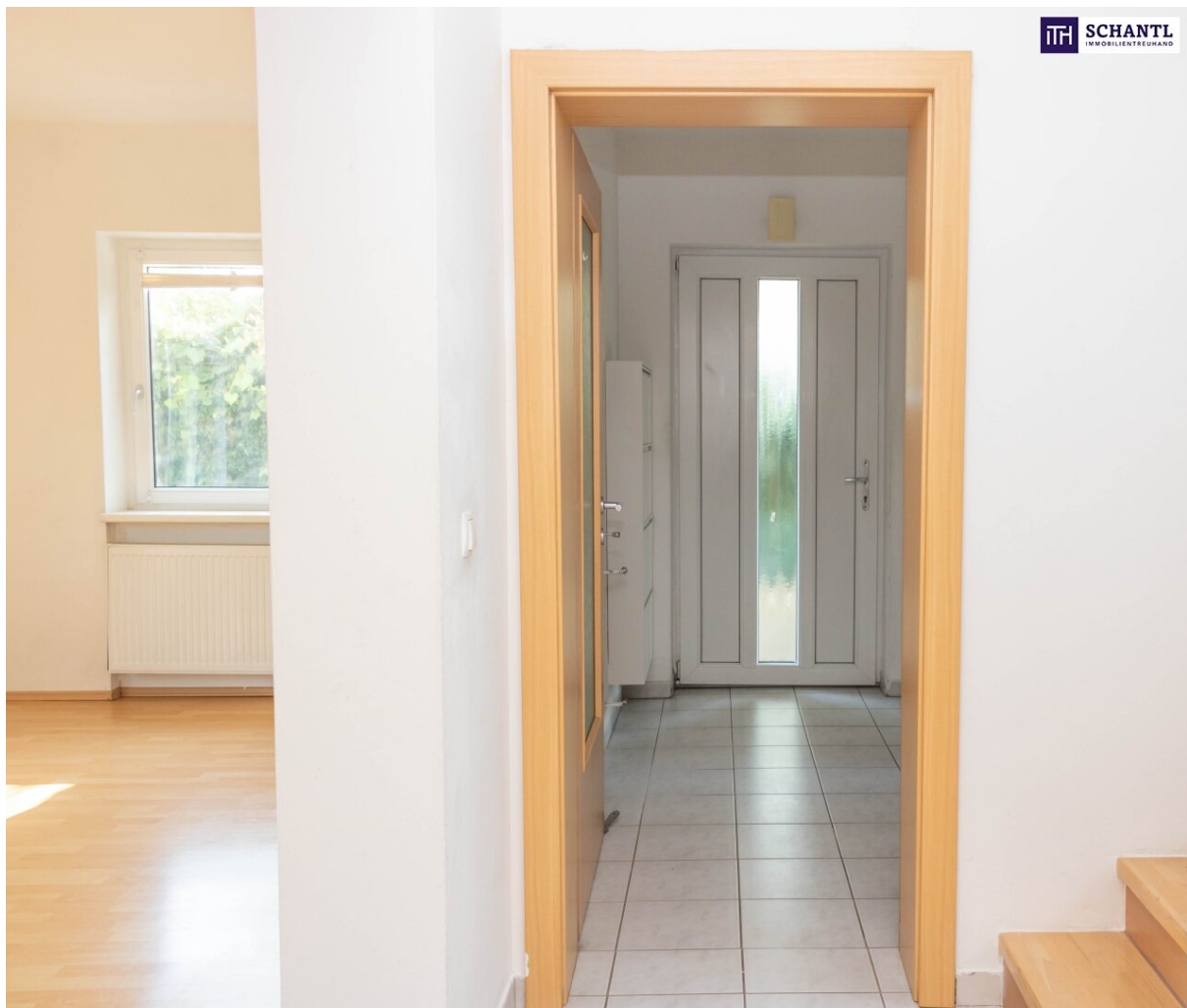
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

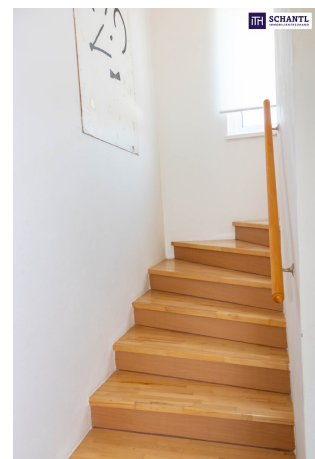
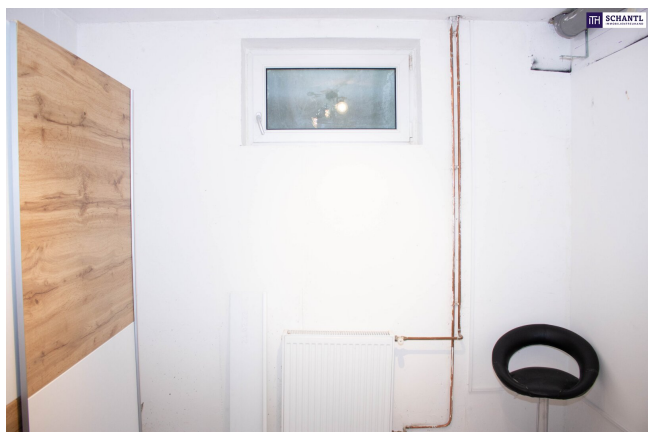


ITH SCHANTL









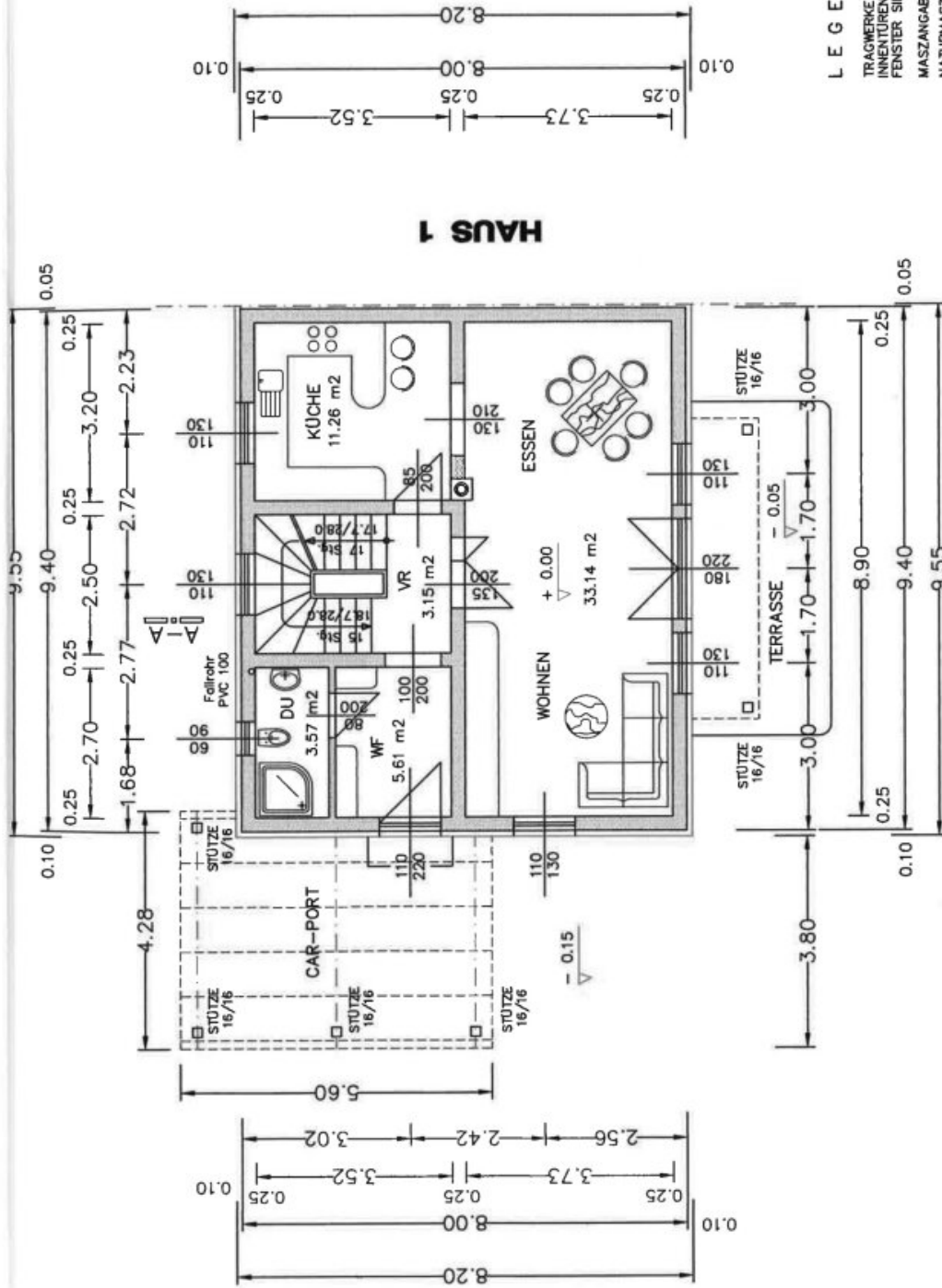












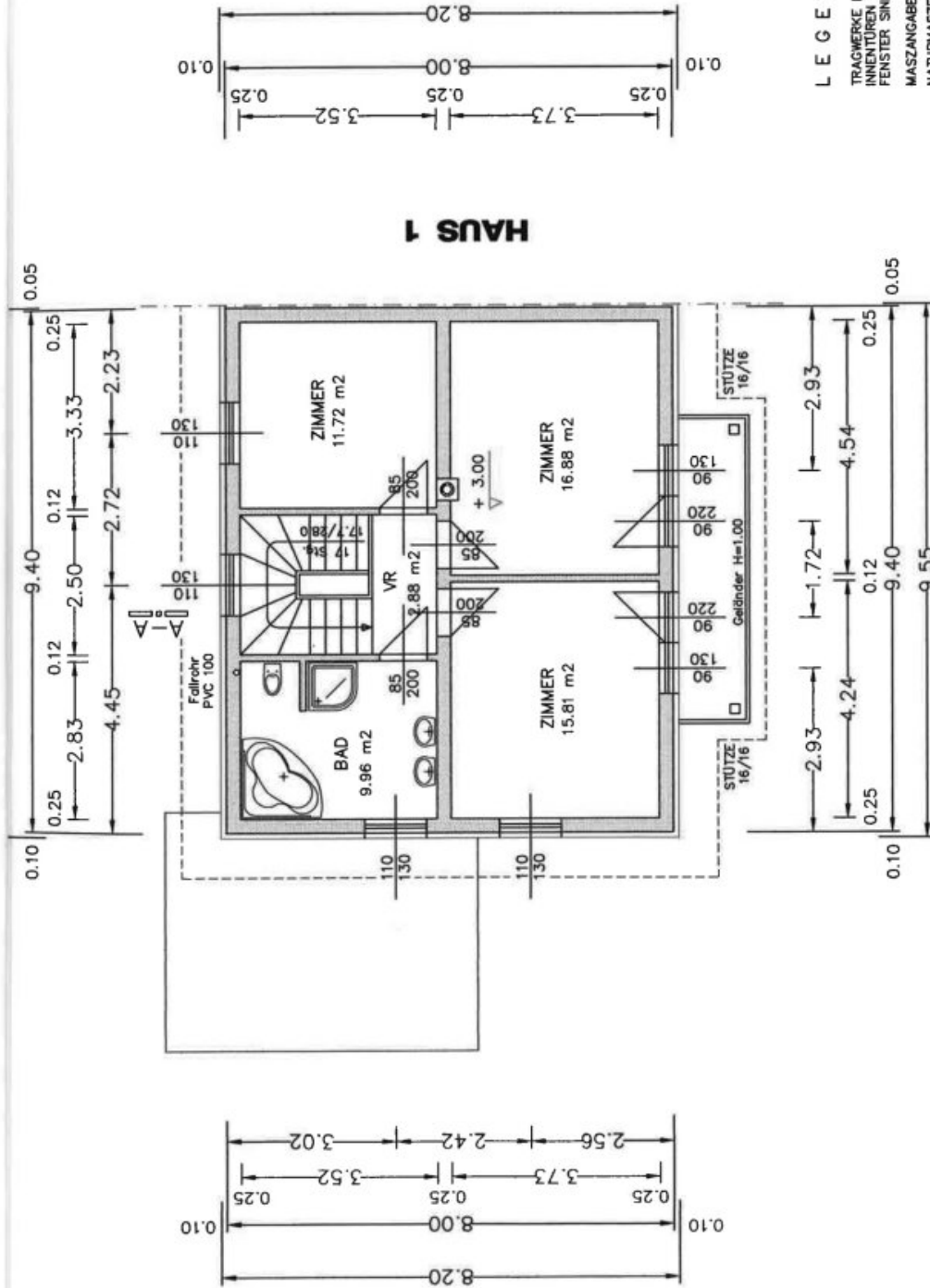
LEGENDE :

TRAGWERKE LT. STATIK!
INNENTÜREN SIND STÜTL!
FENSTER SIND MAUERLICHTEN!
MASSANGABEN AM BAU PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN!

Geschossfläche EG . . 78.31 m² Nutzfläche EG . . 56.73 m²

ERDGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

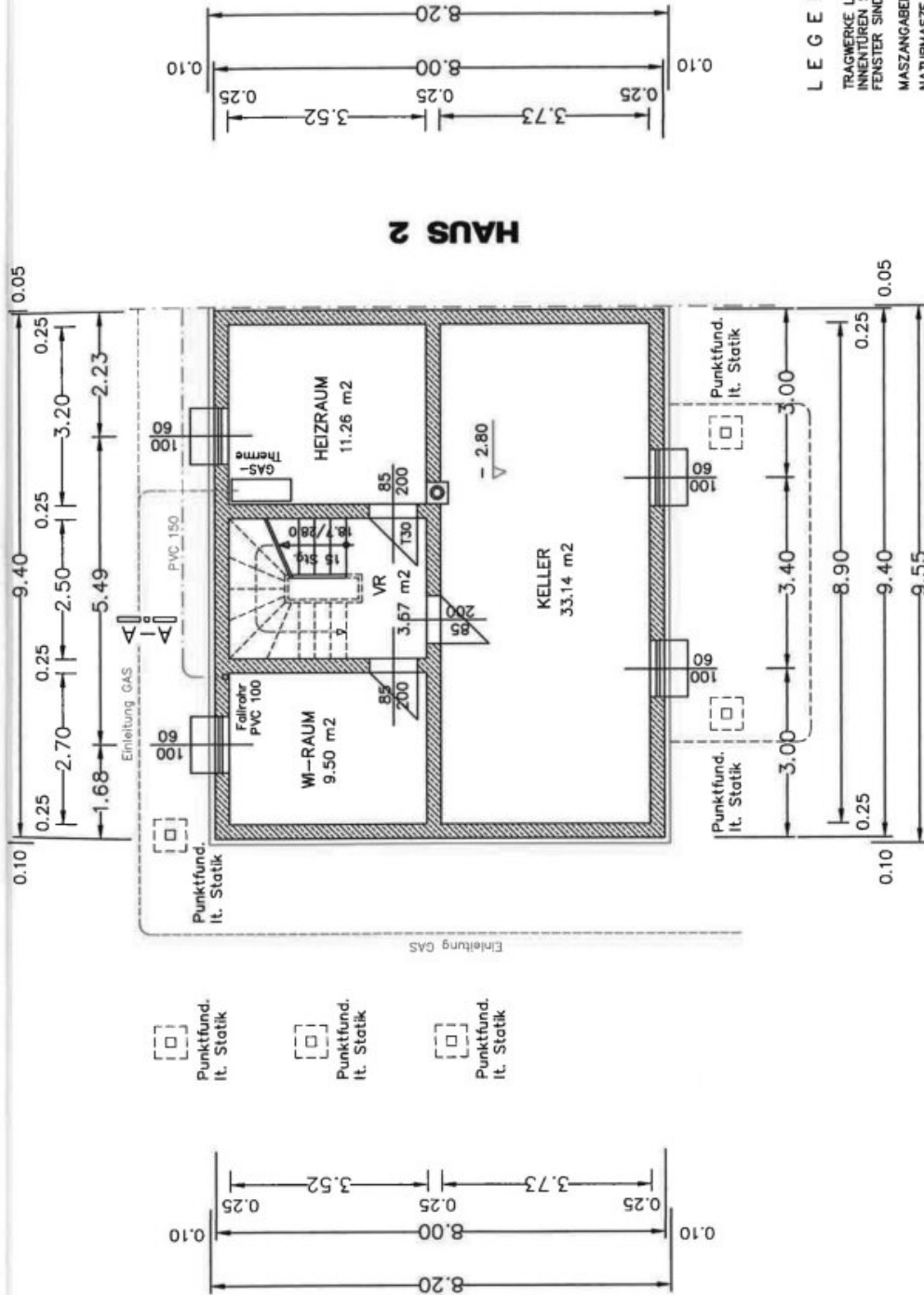
LEGENDE:
TRAGWERKE LT. STATIK!
INNENTÜREN SIND STIKLI!
FENSTER SIND MÄUERLÜCHTEN!
MASSANGABEN AM BAU PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN!



Geschossfläche OG . . 78.31 m² Nutzfläche OG . . 57.25 m²

OBERGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

LEGENDE:
TRÄGERWERKE LT, STATIK
INNENTÜREN SIND STIKLI
FENSTER SIND MAUERLÜCHTEN!
MASSANGABEN AM BAU PRÜFEN!
NATURMASSE NEHMEN!



Verbaute Fläche KG . . 78.31 m² Nutzfläche KG . . 57.47 m²

KELLERGESCHOSS-HAUS 2 1 : 100

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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Jetzt besichtigen & begeistern lassen – Hochwertige Doppelhaushälfte mit Charme!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Feldkirchen bei Graz, inmitten der wunderschönen Steiermark!

Diese **Doppelhaushälfte** bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und gemütliches Wohnen wünschen. Mit einer **Wohnfläche von 113,98 m²** und **4 geräumigen Zimmern** ist hier ausreichend Platz für die ganze Familie.

Highlights im Überblick:

- **Helle Wohnräume** : Die Ausrichtung nach Südosten sorgt für sonnige und freundliche Räume zu jeder Jahreszeit.
- **Gesamtfläche**: 171,45m²
- **Zimmer**: 4 geräumige Zimmer, zentral begehbar
- **Ruhige Lage** : Die Wohngegend ist ruhig und familienfreundlich – ideal zum Entspannen und Wohlfühlen.
- **Gute Einkaufsmöglichkeiten** : Supermärkte wie BILLA, die Ölmühle Esterer und das Kiwano Restaurant sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- **Nähe zum Flughafen Graz** : Praktisch für Vielflieger und für schnelle Versorgung im nahegelegenen SPAR Markt.
- **Verkehrsgünstige Anbindung** : Öffentlicher Nahverkehr und die Autobahn sind schnell erreichbar, was Pendlern Flexibilität bietet.
- **Freizeitmöglichkeiten in der Natur** : Der Murradweg und andere Ausflugsziele in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.
- **Ausgewogene Mischung aus Natur und Infrastruktur** : Die Lage bietet sowohl Ruhe und Natur als auch kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen – ideal für Paare und Familien.

- Virtuelle Besichtigung: [3-D Rundgang](#)

Modernes Wohnen mit traditionellem Charme

Das Haus präsentiert sich in einem **gepflegten, dem Alter entsprechendem Zustand** und bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Wohnen und traditionellem Charme. Der Kaufpreis von 390.000,00 € ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der begehrten Lage mehr als angemessen.

Eingangsbereich: Ein geräumiger Eingangsbereich nimmt sie herzlich in Empfang.

Wohnküche: Von hier aus gelangen Sie in die großzügig geschnittene **Wohnküche**. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten kochen, essen und den Tag ausklingen lassen. Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Raum eine moderne Note und sind zudem pflegeleicht.

Obergeschoss: Im Obergeschoss befinden sich die 3 **geräumigen Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Zudem gibt es ein **Badezimmer mit Fenster**, welches mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen.

Garten: Ein gemütlicher Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende auf der Terrasse oder dem Balkon genießen und Ihre Kinder können nach Herzenslust spielen. Zudem gibt es **3 Stellplätze**, die Ihnen das lästige Parkplatzsuchen ersparen.

Perfekte Lage

Die Lage der Doppelhaushälfte ist perfekt für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Mit einer **Bushaltestelle, dem Autobahnanschluss und dem Bahnhof** in unmittelbarer Nähe, sind Sie in kurzer Zeit in Graz und umliegenden Städten. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte** und Bäckereien sind in wenigen Minuten erreichbar. Am Ausbau des Schulsystems wird auch geplant und es soll laut Medienberichten in der Nähe auch ein Gymnasium entstehen.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderschönen Gemeinde in der Steiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Doppelhaushälfte.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu präsentieren.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap