

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Stilvolle  
3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südwest-Dachterrasse  
und hochwertiger Nolte-Küche – genießen Sie Wohnen auf  
hohem Niveau!**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREHAND



**Objektnummer: 282482**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volkersdorferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	256.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047

H +43 676 333 03 56





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

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

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

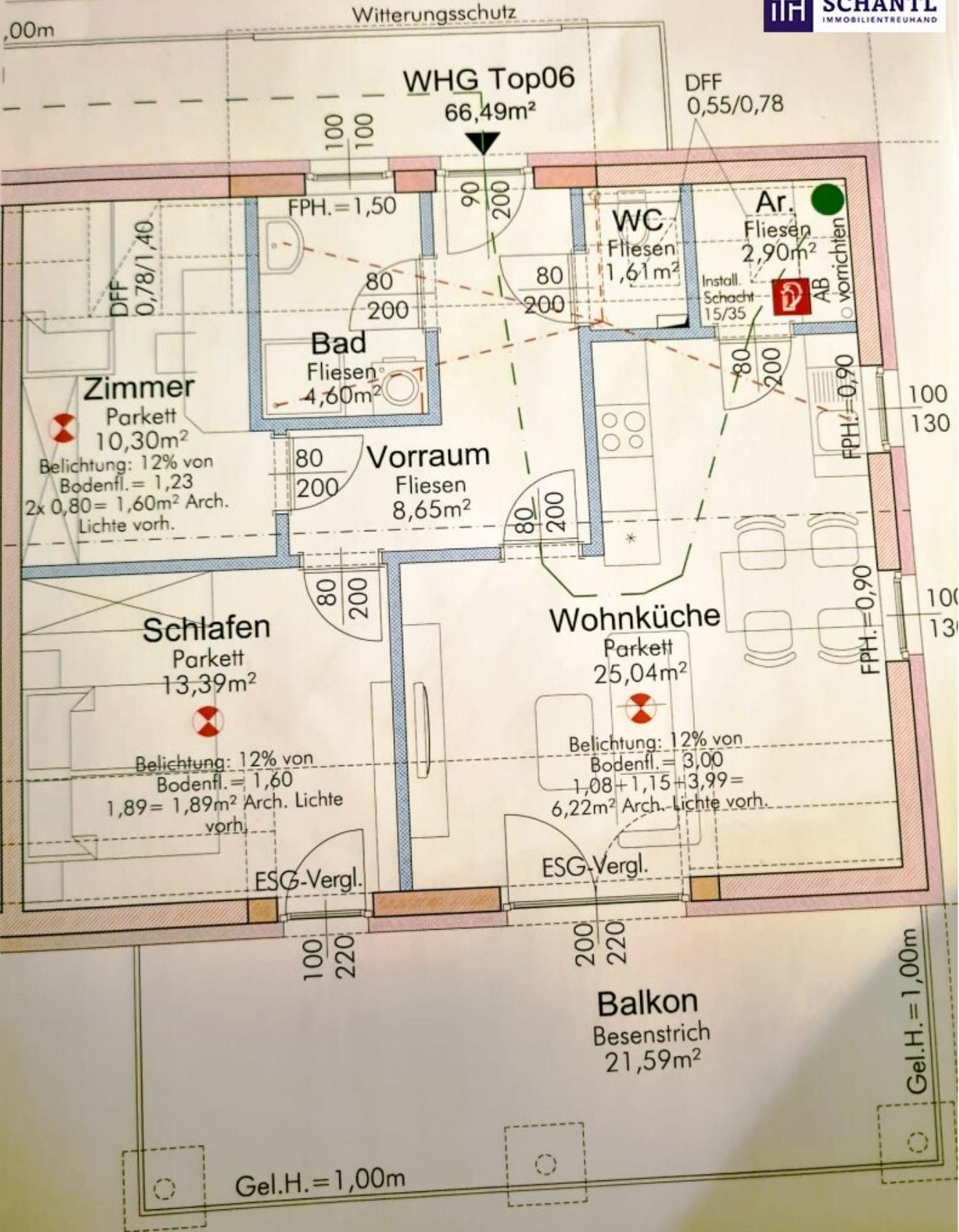
**3D Grundriss**  
**35 Plattformen**  
**Social Media**  
**Home Staging**  
**Wohnungs- und Häuservideos**  
**Infrastrukturbericht**  
**Top Fotos**  
**Qualitätsiegel**

**ITH SCHANTL**  
**SCHANTL**  
IMMOBILIENREUHAND

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.



[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

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Südwest-Dachterrasse und hochwertiger Nolte-Küche – genießen Sie Wohnen auf hohem Niveau!**

Diese tolle 3-Zimmer Wohnung besticht durch ihre grandiose Dachterrasse in Süd/West Ausrichtung, durch ihre hochwertige Innenausstattung und zu guter letzt die ideale Raumaufteilung (zentral begehbar & Terrassenzugang von zwei Räumen aus). Auch sind die 3 Auto-Stellplätze besonders hervorzuheben! Das Gebäude wurde Ende 2021 in Massiv-Bauweise fertiggestellt und an die einzelnen Bewohner übergeben. Die besagte Wohnung befindet sich im 2. Stock und bietet dadurch einen phänomenalen Ausblick.

#### **FAKTEN**

- Tolle 3 Zimmer-Wohnung auf ca. 66m<sup>2</sup> (2 Schlafzimmer und 1 Wohnküche)
- Plus traumhafte Sonnenterrasse mit rund 21m<sup>2</sup>
- geräumiges Wohn/Esszimmer inkl. Terrassenzugang
- Auf Wunsch 2 Carports für je € 8.000,00
- Zusätzlich noch ein freier Stellplatz für € 5.000,00

#### **HIGHLIGHTS**

- **Hochwertige Innenausstattung**
- absolut neuwertig (Wohnung wurde erste Ende 2021 an die Eigentümerin

übergeben!!!)

- **stylishe** Küche mit Backofen auf Augenhöhe
- **Modernes** Badezimmer mit Glasduschwand
- **Fernwärme** inkl. Fußbodenheizung
- Fenster mit Mehrfachverglasung & außenliegenden Sonnenschutz
- **Grandiose** Dachterrasse in Süd/West Ausrichtung
- Ideale Raumaufteilung
- Terrassenzugang von zwei Räumen aus
- **Traumhafter Ausblick** auf Wiesen & Wälder
- Top-Lage: Leben am Land und in nur 15 Minuten in Graz

Machen Sie sich doch selbst ein Bild von dieser tollen Wohnung!

## **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](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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.750m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.250m  
Schule <1.250m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.750m  
Bahnhof <5.250m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap