

# **HERBSTAKTION in Voitsberg: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Garten – PROVISIONSFREI & modern!**



**Objektnummer: 292646**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8570 Voitsberg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,80 m²
<b>Nutzfläche:</b>	45,80 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	37,55 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,96 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplatz optional

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**





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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



Wohnungs- und  
Häuservideos



Home Staging



Social Media



35 Plattformen



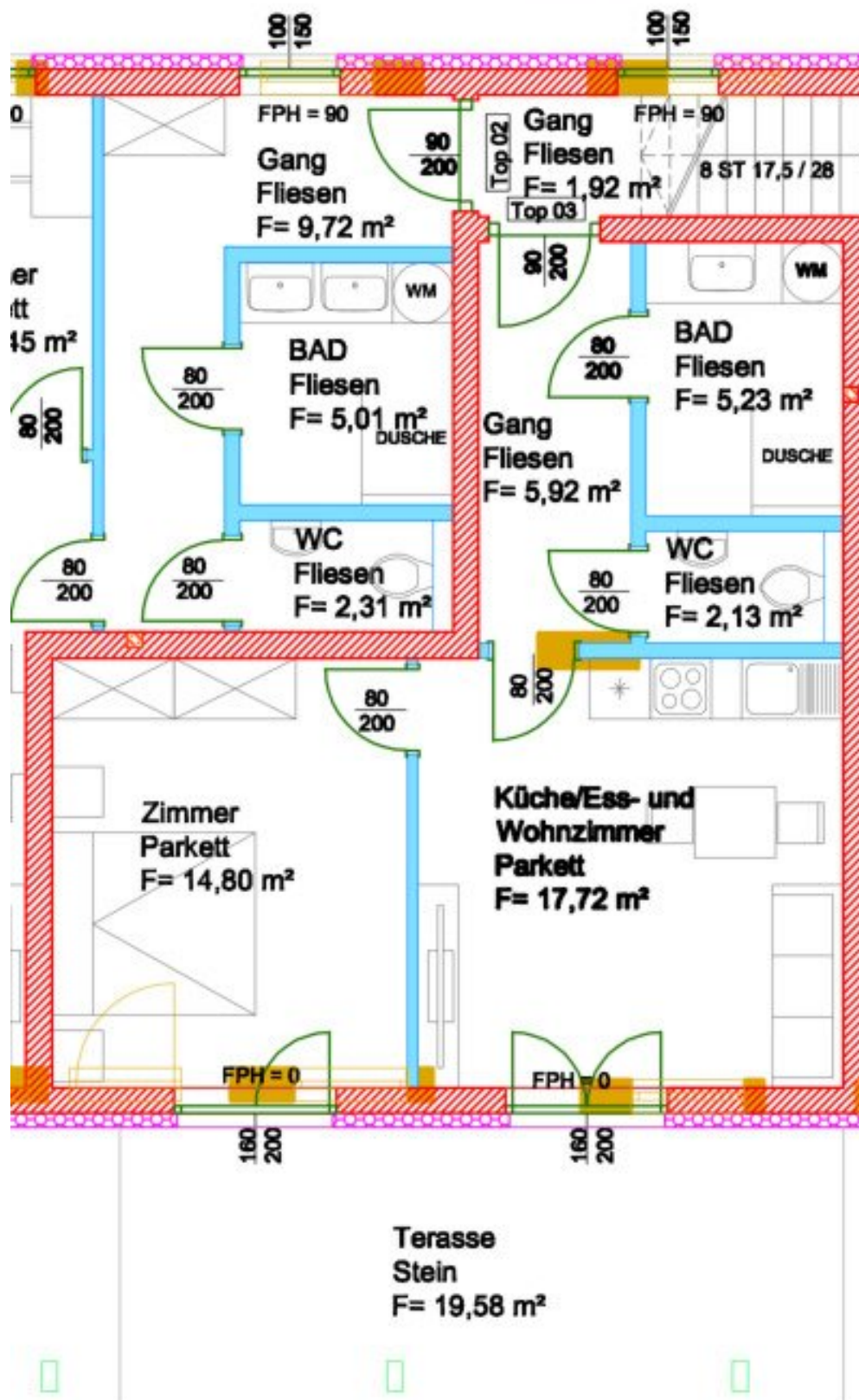
3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**





# 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: +43 664 541 10 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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

## Objektbeschreibung

### HERBSTAKTION in Voitsberg: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit Garten – PROVISIONSFREI & modern!

In der Margarethengasse in Voitsberg entsteht eine **moderne Gartenwohnung** in hochwertiger Ziegelmassivbauweise.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, großzügige Freiflächen** und eine **ruhige, zentrale Lage** mit perfekter Infrastruktur.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 45,80 m<sup>2</sup>**, einer **Terrasse mit ca. 19,58 m<sup>2</sup>** und einer **Gartenfläche von rund 37,55 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung kompaktes, aber komfortables Wohnen – ideal für Singles, Paare oder Anleger.

#### Raumkonzept & Ausstattung

Der **offene Küchen-, Wohn- und Essbereich mit rund 17,72 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und einen harmonischen Übergang zur Terrasse und in den Garten. Hier genießen Sie **Sonne, Ruhe und Privatsphäre** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das **Schlafzimmer mit ca. 14,8 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Platz und ein ruhiges Ambiente zum Wohlfühlen.

Das **Badezimmer** verfügt über **eine Dusche und ein modernes Design**, während das **WC separat** ausgeführt ist – ein Komfort, der in dieser Wohnkategorie besonders geschätzt wird.

Mit einer **Wohnfläche von nur 45,8 m<sup>2</sup>** nutzt der Grundriss den verfügbaren Raum optimal aus und bietet dennoch Großzügigkeit, Licht und Wohnqualität.

#### Qualität & Bauweise

Die Wohnung wird in **massiver Ziegelbauweise** errichtet – ein Garant für **Langlebigkeit, Energieeffizienz und Wertbeständigkeit**.

Hochwertige Bodenbeläge, eine **Fußbodenheizung** und zeitgemäße Bauweise sorgen für ein angenehmes Raumklima und modernen Wohnkomfort.

Die Kombination aus **Terrasse, Eigengarten und hellen Räumen** schafft ein einzigartiges



Wohngefühl – kompakt, ruhig und hochwertig zugleich.

## Lage & Umgebung

Die **Margarethengasse 3** liegt in einer ruhigen Wohngegend in Voitsberg, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich **das WEZ Einkaufszentrum, Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten** und zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend – eine **Bushaltestelle** liegt in Gehweite, der **Bahnhof Voitsberg** ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach **Graz, Köflach und Deutschlandsberg**.

Mit dem Auto erreichen Sie Graz in etwa **25–30 Minuten** über die **B70** oder die **A2 Südautobahn (Anschlussstelle Mooskirchen)**.

## Ihr Vorteil: Herbstaktion

Profitieren Sie jetzt von unserer **Herbstaktion** und sichern Sie sich diese **neu errichtete Gartenwohnung in Voitsberg** zu **besonders attraktiven Konditionen**.

Ein Erstbezug mit **großzügiger Terrasse, eigenem Garten und moderner Ausstattung** – perfekt für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Lebensqualität legen.

**Jetzt anfragen und Herbstvorteil sichern – Ihr neues Zuhause entsteht in Voitsberg!**

Über den untenstehenden Link können Sie sich einen Eindruck vom **Musterhaus des Projekts** verschaffen.

Das gezeigte Haus ist ein Reihnhaus mit etwa 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche – die **gleiche hohe Bauqualität und Ausstattung** zeichnet jedoch auch die hier angebotene Wohnung aus.

[Link 360° Rundgang im Reihnhaus Nr. 6](#)

**Folgende Tops sind Teil unserer Herbstaktion:**



Top	Wohnfläche	Preis für Herbstaktion	Preis bisher
Reihenhaus Nr. 6 + GARTENANTEIL	119m²	€ 399.900	€ 450.000
Reihenhaus Nr. 4 + GARTENANTEIL	119m²	€ 389.900	€ 425.000

Top	Wohnfläche	Preis für Herbstaktion	Preis bisher
Wohnung Top 3 (EG) + GARTENANTEIL	45,80 m²	€ 193.000	€ 228.000
Wohnung Top 4 (EG) + GARTENANTEIL	56,13 m²	€ 223.000	€ 240.000
Wohnung Top 8 (1. OG)	52,75 m²	€ 195.000	€ 215.000
Wohnung Top 11 (1. OG)	52,95 m²	€ 195.000	€ 217.000
Wohnung Top 12 (1. OG)	87,03 m²	€ 305.000	€ 330.000

Preise: Endverbraucherpreise, Preise vorbehalten

## **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)

***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!***

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

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



**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap