

**Exklusives Immobilienangebot! Moderne Maisonette mit ca. 120 m<sup>2</sup> in der Thermenregion Bad Waltersdorf! Neubau-Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung!**



**Objektnummer: 292636**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8271 Bad Waltersdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,20 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	5,08 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,44
<b>Kaufpreis:</b>	482.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand 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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Find My Home.at  
QUALITÄTSMÄKLER**

**Qualitätsiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und  
Häuservideos**

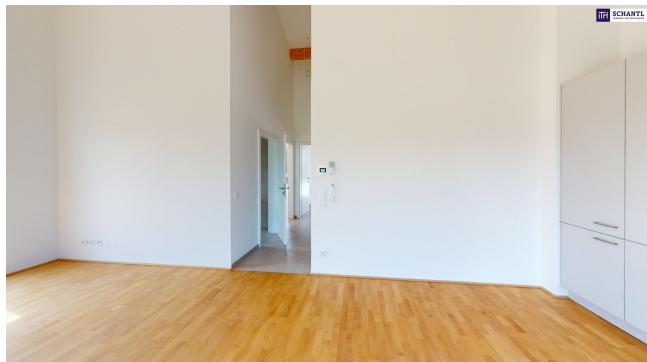
**Home Staging**

**Social Media**

**35 Plattformen**

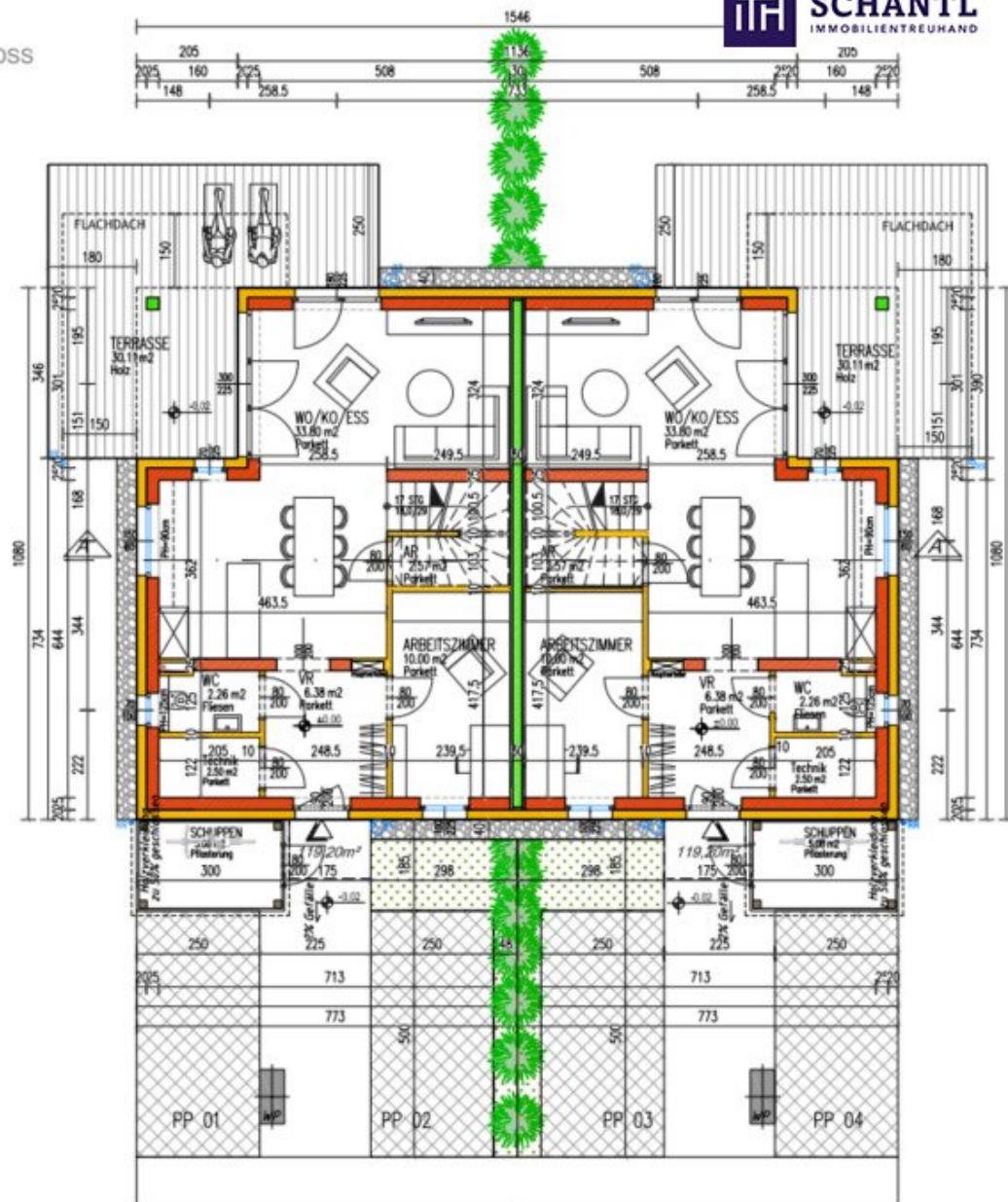
**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** **WWW.SCHANTL-ITH.AT**



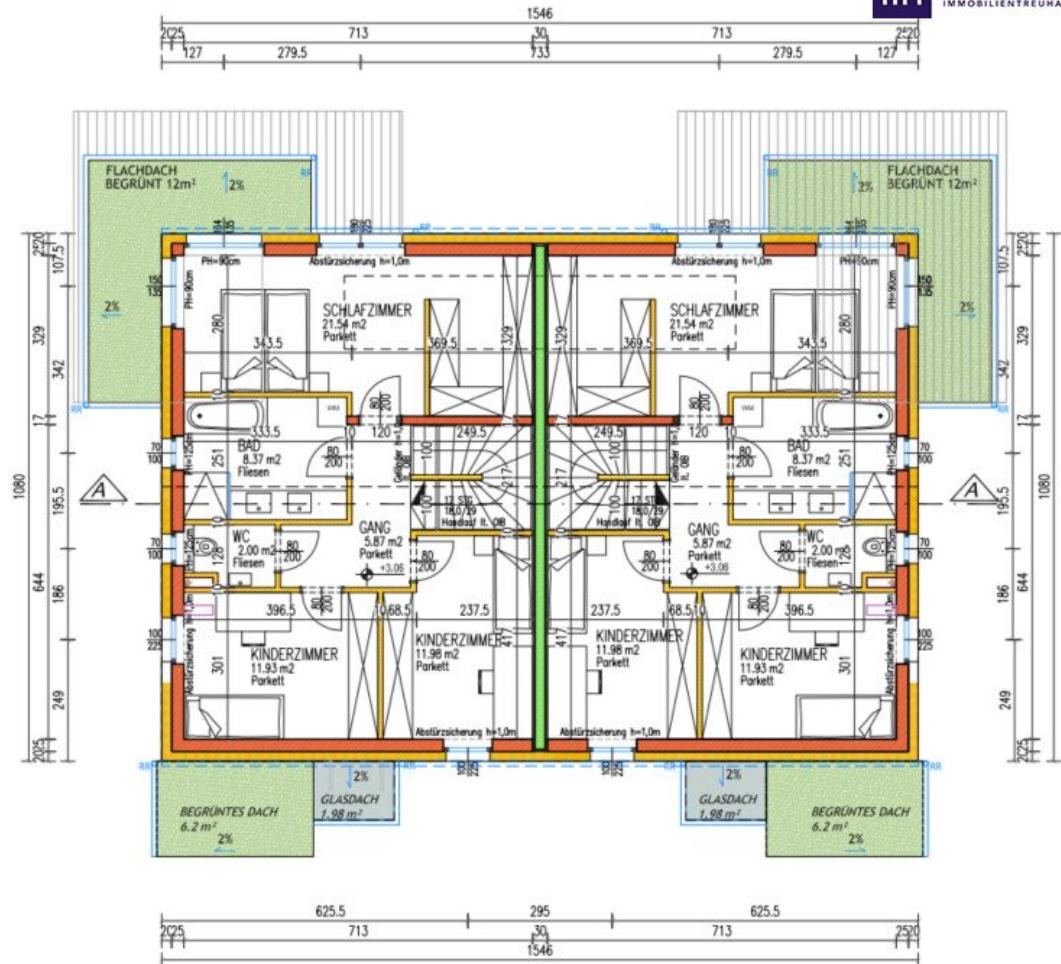


## MAISONETTE - ERDGESCHOSS



## MAISONETTE - OBERGESCHOSS

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



1 VORRAUM	6,38 m <sup>2</sup>
2 BÜRO	10,00 m <sup>2</sup>
3 WC	2,26 m <sup>2</sup>
4 TECHNIK	2,5 m <sup>2</sup>
5 ABSTELLRAU	2,57 m <sup>2</sup>
<u>6 WO/KO/ESS</u>	<u>33,8 m<sup>2</sup></u>
<u>Summe EG</u>	<u>57,51 m<sup>2</sup></u>
7 TERRASSE	30,11 m <sup>2</sup>

7 GANG	5,87 m <sup>2</sup>
8 SCHLAFZIMM	21,54 m <sup>2</sup>
9 ZIMMER	11,93 m <sup>2</sup>
10 BAD	8,37 m <sup>2</sup>
11 ZIMMER	11,98 m <sup>2</sup>
<u>12 WC/BAD</u>	<u>2,00 m<sup>2</sup></u>
<u>Summe OG</u>	<u>61,69 m<sup>2</sup></u>
GESAMT	119,2 m <sup>2</sup>

# 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

### **Exklusives Immobilienangebot! Moderne Maisonette mit ca. 120 m<sup>2</sup> in der Thermenregion Bad Waltersdorf! Neubau-Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung!**

Diese exklusive Maisonette überzeugt mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer idealen Raumaufteilung auf 119,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Genießen Sie das Leben in einem Neubau-Erstbezug, der höchsten Wohnkomfort und nachhaltige Bauqualität vereint. Mit einer großzügigen Terrasse und durchdachten Details bietet diese Immobilie alles, was Ihr Herz begehrte – ob für Familien, Paare oder als Rückzugsort in einer der begehrtesten Regionen der Steiermark.

#### **Facts:**

2. **Wohnfläche:** 119,20 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
4. **Terrasse:** Großzügige 30,11 m<sup>2</sup>
6. **Lage:** Traumhafte Thermenregion Bad Waltersdorf – ruhig und dennoch zentral
8. **Qualität:** Ziegel-Massiv-Bauweise mit österreichischer Baumeisterqualität
10. **Heizung:** Energieeffiziente Luftwärmepumpe

#### **Highlights:**

2. **Neubau & Erstbezug:** Einziehen und wohlfühlen – alles ist neu und modern!
4. **Raumaufteilung:** Perfekte Aufteilung mit separatem Wohn- und Schlafbereich über 2 Ebenen
6. **Große Terrasse:** Genießen Sie die Sonne auf 30,11 m<sup>2</sup> Außenfläche – ideal zum

Entspannen oder für gemütliche Abende.

8. **Hochwertige Ausstattung:** Eichenparkett, Markenprodukte bei der Innenausstattung und elegante Badezimmerdesigns.

10. **3-fach-Verglasung:** Kunststofffenster mit effizientem Wärme- und Schallschutz.

12. **Sonnenschutz:** Manuelle Raffstores inklusive – für ein angenehmes Raumklima.

14. **Badezimmer-Highlights:** Großes Hauptbad mit Badewanne und zusätzlichem WC im Obergeschoß.

16. **Nachhaltige Heizung:** Moderne Luftwärmepumpe für maximale Energieeffizienz und niedrige Heizkosten.

18. **SAT-Anschluss:** Haus-Satellitenanlage für grenzenloses Entertainment.

20. **Top-Qualität:** Ziegel-Massiv-Bauweise – langlebig, wertstabil und energieeffizient.

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoß

- Vorraum: 6,38 m<sup>2</sup>
- Büro: 10,00 m<sup>2</sup>
- WC: 2,26 m<sup>2</sup>
- Technikraum: 2,50 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: 2,57 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Kochen/Essen: 33,80 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 30,11 m<sup>2</sup>

## Obergeschoß

- Gang: 5,87 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 21,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11,93 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 8,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11,98 m<sup>2</sup>
- WC/Bad: 2,00 m<sup>2</sup>

## Einblick in die Qualität:

Erleben Sie das hochwertige Design und die durchdachte Planung dieses Bauprojekts im Detail! Hier ein **3D-Rundgang eines Referenzprojekts** des Bauträgers: [3D-Rundgang Referenzprojekt](#)

Zögern Sie nicht – diese exklusive Maisonette verbindet modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Österreichs!

Zur besseren Veranschaulichung wurden Renderings sowie Beispielbilder verwendet.

## **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)

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 <500m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap