

**ANKOMMEN & WOHLFÜHLEN – FÜR  
NATURBEGEISTERTE! Maisonette-Wohnung mit  
Waldblick-Terrasse & durchdachter Raumaufteilung in  
Laßnitzhöhe**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREHANDLUNG



**Objektnummer: 297603**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Gesamtmiete</b>	1.491,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.015,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.225,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>USt.:</b>	146,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











**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**

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

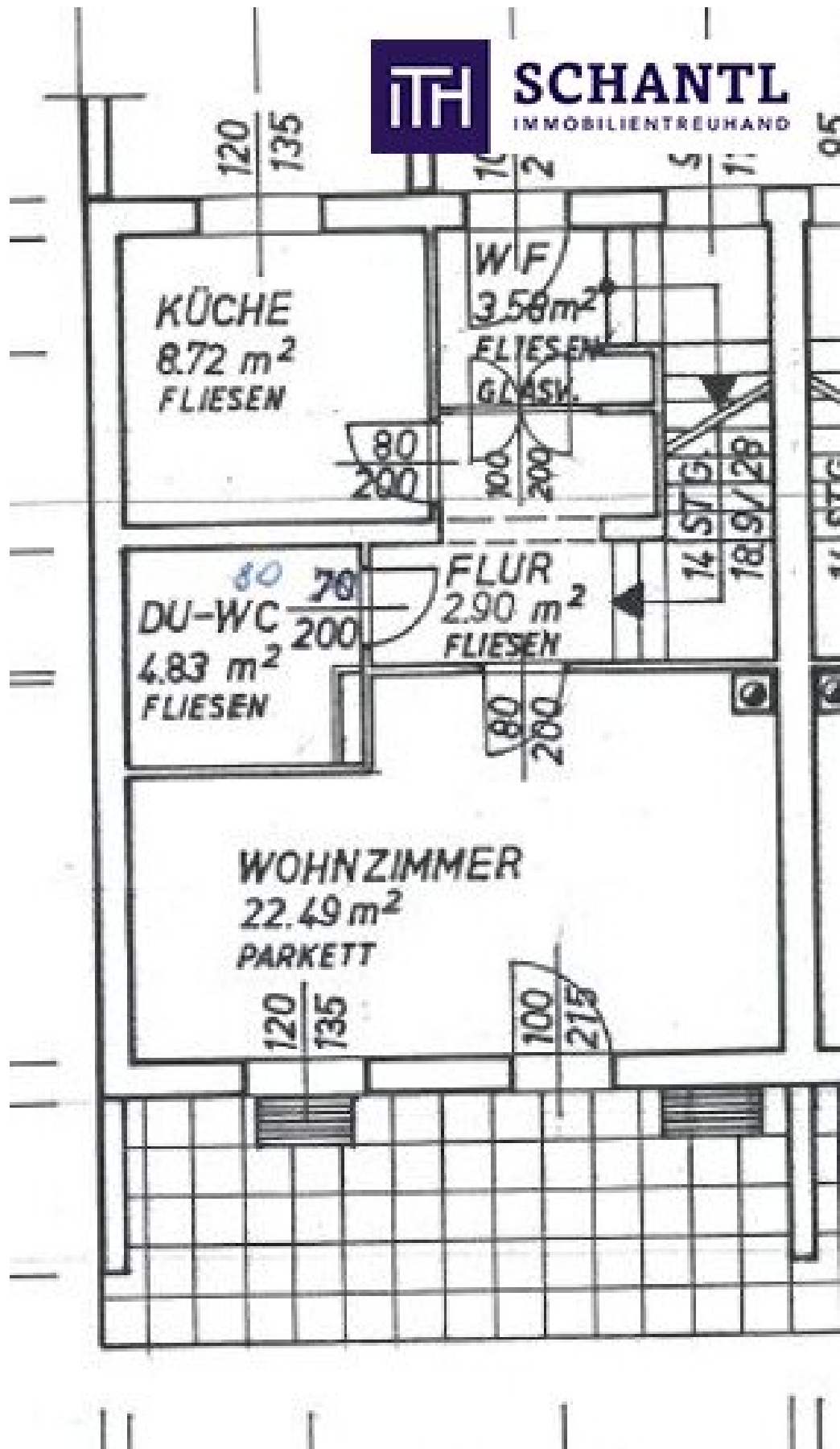
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





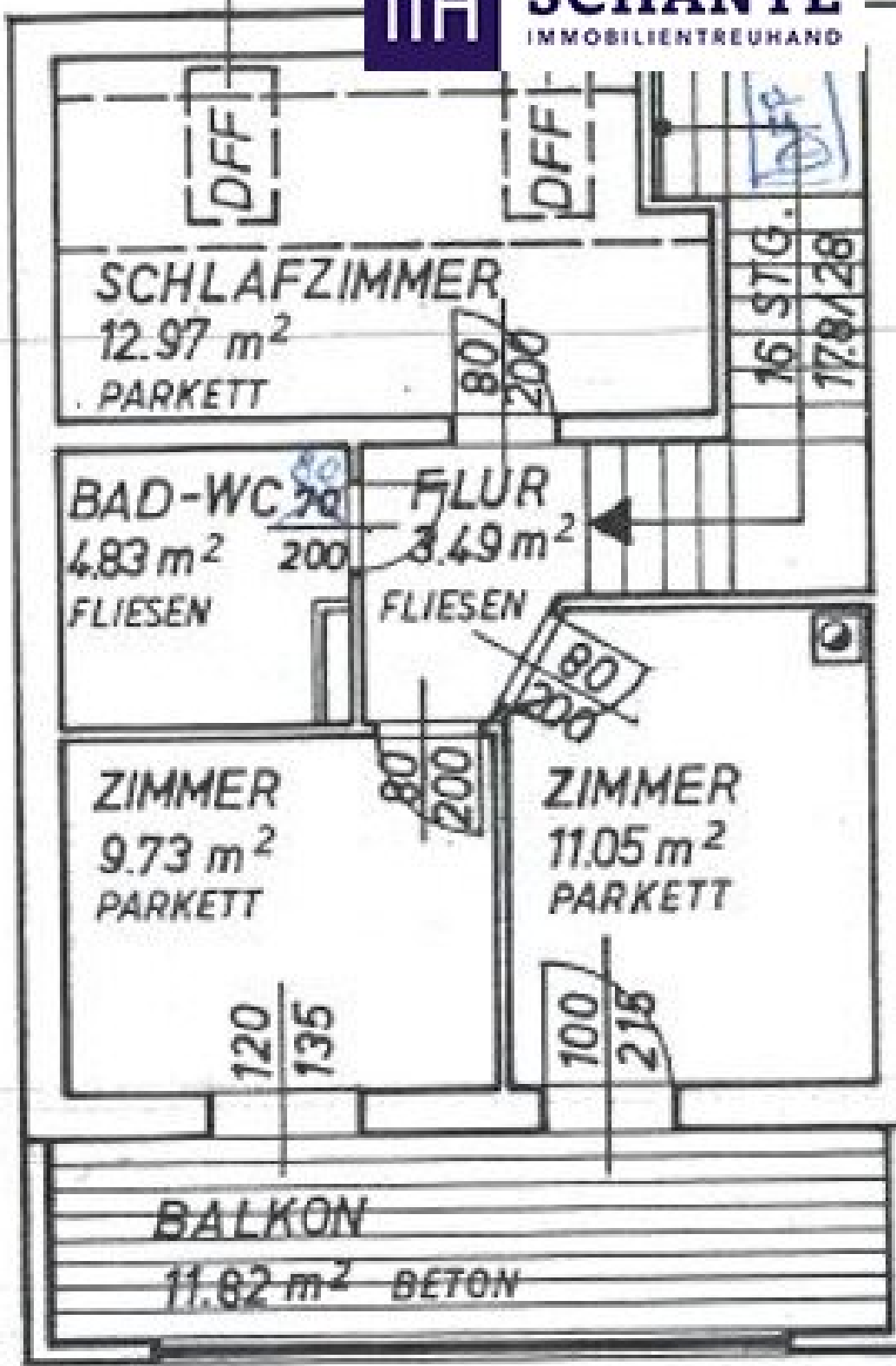


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



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

# ANKOMMEN & WOHLFÜHLEN – FÜR NATURBEGEISTERTE! Maisonette-Wohnung mit Waldblick-Terrasse & durchdachter Raumaufteilung in Laßnitzhöhe

Diese attraktive Maisonette-Wohnung in einem Reihnhaus überzeugt durch ihre ruhige Lage im Grünen, eine intelligente Raumaufteilung auf zwei Ebenen und ein angenehmes Wohnambiente. Hier genießen Sie Naturverbundenheit kombiniert mit modernem Wohnkomfort – perfekt für alle, die Erholung und Lebensqualität schätzen.

### FACTS:

- 4-Zimmer-Maisonette auf zwei Etagen
- Funktionale Wohnfläche mit klarer Struktur
- Südseitige Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Zwei vollwertige Sanitärräume
- Mehrere Parkmöglichkeiten direkt beim Haus

### HIGHLIGHTS:

- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang ins Freie
- Moderne, vollständig ausgestattete Küche
- Drei gut geschnittene Zimmer im Obergeschoss

- Balkon als zusätzliche Rückzugsoase
- Ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert
- Sehr gute Lichtverhältnisse durch ideale Ausrichtung
- Praktische Trennung von Wohnen und Schlafen
- Zusätzlicher Stauraum durch vorhandenen Keller
- Garagenstellplatz inklusive
- Weitere Parkoptionen: Außenstellplatz sowie Abstellmöglichkeit vor der Garage

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss:**

- Windfang: ca. 3,58 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 2,90 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8,72 m<sup>2</sup>
- Bad (Dusche/WC): ca. 4,83 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 22,49 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>)

### **Obergeschoss:**

- Flur: ca. 3,49 m<sup>2</sup>
- Bad (Badewanne/WC): ca. 4,83 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 9,73 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 11,05 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 12,97 m<sup>2</sup>

#### **Außenflächen:**

- Balkon: ca. 11,82 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 40 m<sup>2</sup>

#### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Laßnitzhöhe – eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Stadt Graz.

#### **Fazit**

Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und naturnahem Lebensstil – ideal für alle, die Ruhe suchen und dennoch gut angebunden sein möchten.

#### **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!***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap