

Inserat ID: 194100

erstellt am : 31.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:799.14€

Straße: Friedrich-Ritter-Weg

8073 Feldkirchen bei Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

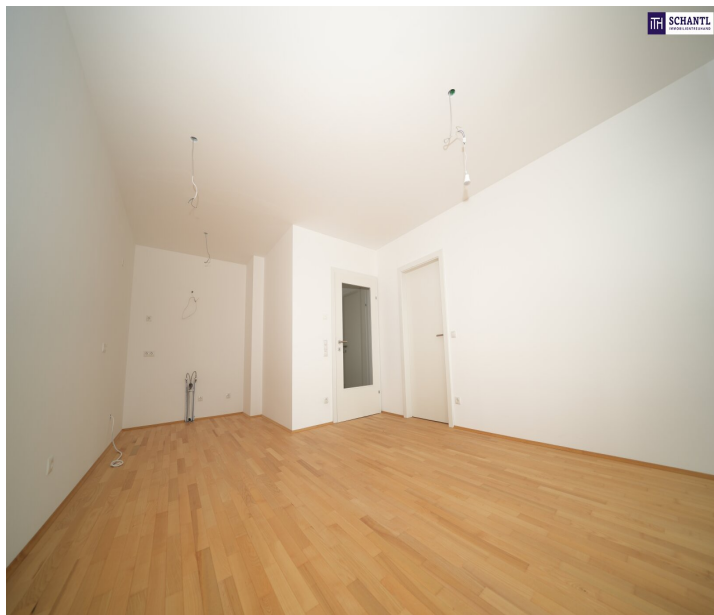
Simona Kröll

Tel:

simona.kroell@schantl-ith.at

Wohnfläche: 45m<sup>2</sup>

**EXTRAKLASSE! ERSTBEZUG - LUXUS IN  
FELDKIRCHEN BEI GRAZ! Diese traumhafte  
Neubau-Wohnung mit Tiefgaragenplatz wartet auf Sie  
- JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!**



**EXTRAKLASSE! ERSTBEZUG - LUXUS IN FELDKIRCHEN BEI GRAZ! Diese traumhafte  
Neubau-Wohnung mit Tiefgaragenplatz wartet auf Sie - JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!**

Diese Wohnung ist nicht nur ein neues Zuhause ? sie ist ein Neubeginn voller Komfort, Stil und Lebensqualität. Als Erstbezug erwartet Sie hier ein modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Freuen Sie sich auf zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und eine

Wohnanlage, die für Wohlfühlen geschaffen ist.

## Highlights

Erstbezug pur ? Sie sind der allererste, der diese Wohnung betritt und mit Leben erfüllt.

Direkter Liftkomfort: Von der Tiefgarage fahren Sie bequem direkt vor Ihre Wohnungstüre.

Exklusive Küche vom Tischler ? maßgeschneidert, hochwertig, noch nicht auf den Bildern zu sehen, aber bald Ihr kulinarisches Herzstück.

Großer Balkon (7,12 m<sup>2</sup>) ? Ihr privater Platz für Morgenkaffee, Abendsonne und entspannte Stunden.

Lage mit Wow-Effekt: In Feldkirchen bei Graz wohnen Sie in einer gepflegten, begrünten Anlage ? perfekt angebunden, sofort in Graz und ebenso schnell draußen aus der Stadt, ohne Stau, ohne Stress.

## Fakten im Überblick

45 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit perfekt durchdachter Raumaufteilung ? jeder Quadratmeter ist optimal genutzt.

2 Zimmer mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen, die Großzügigkeit und Geborgenheit vereinen.

2. Obergeschoß ? angenehm hell, mit herrlichem Ausblick von Ihrem Balkon.

Tiefgaragenplatz inklusive ? sicher, trocken und mit direkter Liftverbindung bis zur Wohnung.

Großes Kellerabteil ? zusätzlicher Stauraum für alles, was Sie verstauen möchten.

Hochwertige Materialien ? moderner Fliesenbelag kombiniert mit edlem Eschen-Fertigparkett.

Fußbodenheizung in allen Räumen ? wohlige Wärme auf Schritt und Tritt, versorgt mit effizienter Fernwärme.

Mehrfach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz ? für Ruhe, Energieeffizienz und perfektes Raumklima.

Modernes Bad mit Dusche ? stilvolle Fliesen, zeitgemäßes Design, alles auf dem neuesten Stand.

Bezug ab Mitte bis Ende Oktober ? Ihr neuer Lebensabschnitt kann bald beginnen.

#### Ausstattungsdetails

Die Wohnung überzeugt mit einem hervorragenden Standard: von der durchdachten Grundrissplanung bis hin zur edlen Materialauswahl. Fliesen in zeitgemäßem Design und ein robuster Eschenparkett schaffen ein elegantes Ambiente. Die moderne Tischlereinbauküche (noch nicht auf Bildern zu sehen) rundet das Gesamtpaket ab und macht diese Wohnung zu einem echten Highlight. Großzügige Steckdosen- und Anschlussmöglichkeiten bieten Flexibilität bei der Einrichtung. Dazu kommt eine Wohnanlage, die durch grüne Außenbereiche und ansprechende Architektur beeindruckt!

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für Singles, Paare oder alle, die sich nach einem stilvollen und komfortablen Zuhause sehnen ? perfekt gelegen zwischen City-Flair und schneller Anbindung in alle Richtungen.

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!

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 &lt;750m  
Apotheke &lt;2.000m  
Klinik &lt;7.750m  
Krankenhaus &lt;5.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;7.000m  
Höhere Schule &lt;7.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m  
Bäckerei &lt;1.500m  
Einkaufszentrum

&lt;3.500mSonstigeGeldautomat &lt;750mBank &lt;750mPost &lt;2.000mPolizei  
&lt;500mVerkehrBus &lt;250mStraßenbahn &lt;4.250mAutobahnanschluss  
&lt;1.750mBahnhof &lt;500mFlughafen &lt;1.500mAngaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 45m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 36m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.8m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 799.14€

Nebenkosten: 146.64€

## Kontaktinformationen

Vorname: Simona

Nachname: Kröll

E-Mail: [simona.kroell@schantl-ith.at](mailto:simona.kroell@schantl-ith.at)