

**++ LEISTBARE FAMILIENWOHNUNG++PROVISIONSFREI+  
+ERSTBEZUG++ TERRASSENWOHNUNG mit ca.78,4 m<sup>2</sup>  
++4 ZIMMER++FINANZIERUNGSBERATUNG++**



**Objektnummer: 264419**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	309.900,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis exkl. 20 % UST

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Terrassenwohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf 78,6m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Zuhause benötigen.

Der Kaufpreis von 309.900,00 € macht diese Immobilie zu einem wahren Schnäppchen, besonders wenn man bedenkt, dass es sich um einen Erstbezug handelt.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und den modernen Grundriss, der perfekt auf die Bedürfnisse von Singles, Paaren oder kleinen Familien zugeschnitten ist. Vier Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lassen keine Wünsche offen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, auf der Sie gemütliche Sommerabende mit Freunden und Familie genießen können.

Der Blick nach draußen verspricht ebenfalls Erholung pur. Ein idyllischer Grünblick erwartet Sie und sorgt für eine harmonische Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen so eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Auch die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen, Parkett und Steinböden sorgen für ein modernes und ansprechendes Ambiente. Besonders angenehm ist die Fußbodenheizung, die auch an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Ein Personenaufzug

bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine

Dusche und ist mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen grünen und dennoch zentralen Lage von Kalsdorf bei Graz.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle gegeben. Auch alle wichtigen

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und

Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass es sich um einen Erstbezug handelt. Das bedeutet,

dass Sie die erste Person sein werden, die diese wunderschöne Wohnung bewohnt. Sie haben die

Möglichkeit, Ihre Einrichtungsideen ganz nach Ihrem Geschmack umzusetzen und sich in Ihrem neuen

Zuhause rundum wohlfühlen.

Worauf warten Sie noch? Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in Kalsdorf bei Graz und genießen

Sie schon bald den luxuriösen Wohnkomfort, den Ihnen diese Immobilie bietet. Überzeugen Sie sich

selbst bei einer Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

<http://www.schantl-ith.at>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap