

**++WOHNTRÄUME ERFÜLLEN++FANTASTISCHES  
PENTHOUSE++ ERSTBEZUG ++ WFL 90 m<sup>2</sup>++ 85 m<sup>2</sup>  
SONNENTERRASSE ++ PROVISIONSFREI++**



**Objektnummer: 264706**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	176,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	529.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047  
H 0043 676 440 60 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos

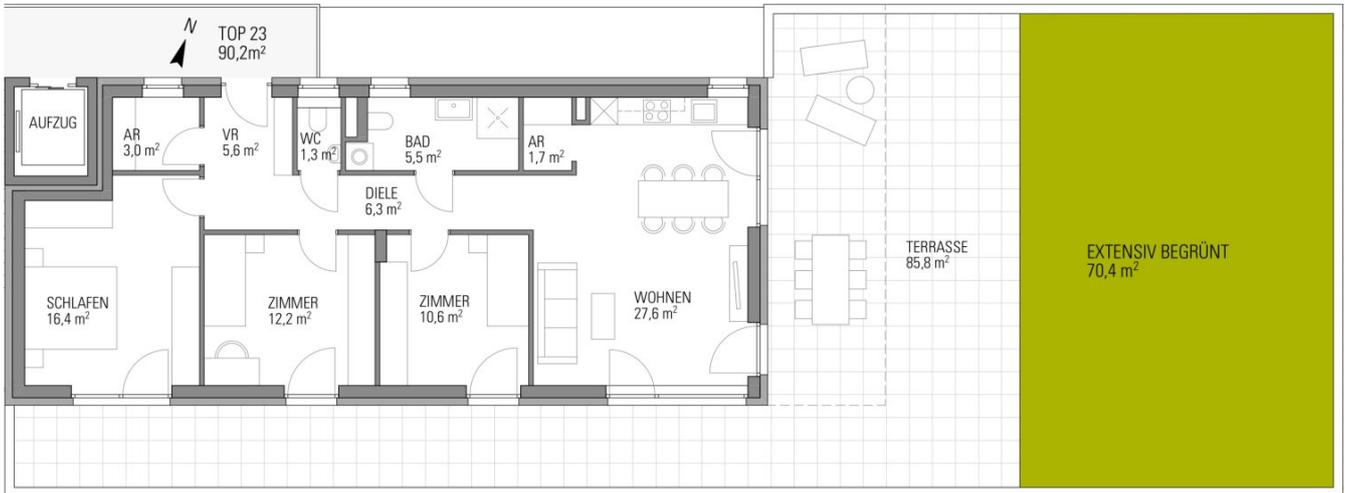


Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





## Objektbeschreibung

**WOHNEN SIE SCHON? Hier das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Wohnträume!**

Dieses Penthouse erfüllt alle Wünsche für ein modernes Wohnen. Auf der 4. Etage eines exklusiven Neubaukomplexes erwartet Sie hier ein luxuriöses Wohnambiente mit einer Wohn-Fläche von 90,2m<sup>2</sup>, die sich auf 4 großzügige Zimmer verteilt.

Der erste Eindruck zählt und dieser ist bei diesem Penthouse garantiert beeindruckend.

Der Erstbezug sorgt dafür, dass Sie als stolzer Besitzer die Wohnung ganz nach Ihren individuellen Wünschen gestalten können. Schon beim Betreten des lichtdurchfluteten Eingangsbereichs werden Sie von einer eleganten Fliesenoptik empfangen, die sich durch die gesamte Wohnung zieht. Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen hochwertigen Parkettboden und bietet Ihnen viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und der Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, hochwertigen Fliesen und einem Fenster ausgestattet.

Das besondere Highlight ist die ca. 85 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse und die ca. 70 m<sup>2</sup> zusätzliche Dachbegrünung.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe

und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe alles, was Sie brauchen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein Wohntraum, der keine Wünsche offen lässt. Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Lage, dem luxuriösen Wohnambiente und dem atemberaubenden Ausblick begeistern und werden Sie Teil dieser besonderen Wohngegend.

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