

**ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE! Traumhafte  
2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Terrasse & Privatgarten  
– Hochwertige Tischlerküche & Tiefgaragenplatz inklusive!**



**Objektnummer: 279760**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	28,90 m <sup>2</sup>
Keller:	3,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	885,50 €
Kaltmiete (netto)	735,00 €
Kaltmiete	805,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
USt.:	80,50 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Küchen- und Bademöbel sowie Tiefgarage!!!

### Provisionsangabe:

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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

RECHENUNGSQUALIFIZIERTER VERKÄUFER

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

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





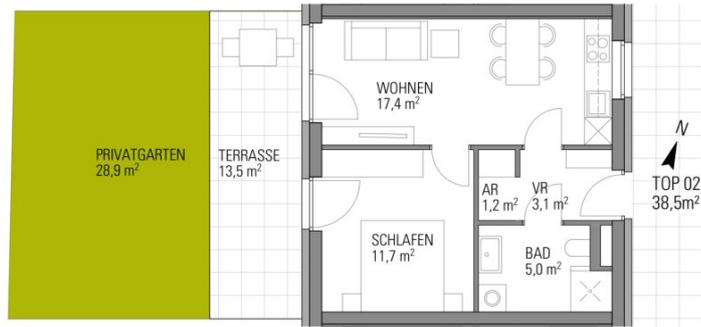












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## 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)

# 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

### **ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE! Traumhafte 2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Terrasse & Privatgarten – Hochwertige Tischlerküche & Tiefgaragenplatz inklusive!**

Diese Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer Wohnfläche von 38,5 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Terrasse von 13,5 m<sup>2</sup> sowie einem Privatgarten von 28,9 m<sup>2</sup> genießen Sie hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Eleganz. Der offene Wohn-Koch-Essbereich (17,4 m<sup>2</sup>) schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die hochwertige Ausstattung mit einer maßgefertigten Tischlerküche perfekt abgerundet wird.

Der Neubau im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur eine schlüsselfertige Übergabe, sondern auch zahlreiche Vorzüge, die das tägliche Leben bereichern. Ein zeitgemäßer Grundriss sorgt für optimale Raumaufteilung und Funktionalität, einschließlich eines Schlafzimmers (11,7 m<sup>2</sup>), eines modernen Badezimmers mit WC (5 m<sup>2</sup>) und einem praktischen Abstellraum (1,2 m<sup>2</sup>).

Das Badezimmer ist mit stilvollen, modernen Elementen ausgestattet, und die sonnige Terrasse sowie der Privatgarten laden zum Verweilen und Entspannen ein – ein Ort, der Ihnen zu jeder Tageszeit Ruhe und Erholung bietet.

Die Lage der Wohnung besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung und ihre perfekte Infrastruktur. Ob Einkäufe des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel oder Freizeitmöglichkeiten – alles ist bequem erreichbar. Zudem bietet die im Haus befindliche Tiefgarage zusätzlichen Komfort.

Ziehen Sie noch heute ein und erleben Sie, was es heißt, modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage zu verbinden. Ob als privates Rückzugsrefugium oder wertstabile Investition – diese Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff.

#### **Raumaufteilung:**

- **Wohnfläche:** 38,5 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 13,5 m<sup>2</sup>
- **Privatgarten:** 28,9 m<sup>2</sup>

- **Schlafzimmer:** 11,7 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer inkl. WC:** 5 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 3,1 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 1,2 m<sup>2</sup>
- **Wohn-Koch-Essbereich:** 17,4 m<sup>2</sup>

## Highlights:

- **Sonniger Wohlfühl-Garten:** Entspannen Sie auf Ihrer großzügigen Terrasse mit Blick ins Grüne.
- **Tischlerküche inklusive:** Hochwertige, maßgefertigte Küche sorgt für ein stilvolles Kocherlebnis.
- **Perfekte Raumaufteilung:** Clevere Gestaltung und optimale Flächennutzung für ein helles, modernes Wohnambiente.
- **Erstbezugsqualität:** Frische Eleganz eines Neubaus, bereit für Ihr persönliches Wohnglück.
- **Tiefgaragenstellplatz:** Komfortabel und sicher parken, direkt in Ihrem neuen Zuhause.
- **Hervorragende Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- **Ruhe und Natur:** Entspannte Umgebung, die Lebensqualität und Rückzug vereint.

- **Energieeffizientes Wohnen:** fGEE von A+ für langfristige Energie- und Kosteneinsparungen.
- **Großartige Lärmwerte** – Eine absolute Ruhelage für maximale Entspannung nach einem langen Tag.
- **Perfekte Investition:** Wertstabilität und hohe Nachfrage machen diese Immobilie zur idealen Kapitalanlage.
- **Bezugsbereit mit 15. Juli 2025**

Erleben Sie den modernen Wohnkomfort, den diese Wohnung zu bieten hat. Ob als privates Rückzugsrefugium oder wertstabile Investition – greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

## **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 <250m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap