

**Ihre Traum-Gartenwohnung in 8401 Kalsdorf wartet schon  
auf Sie - Einziehen und Genießen ist das Motto!**



**Objektnummer: 280811**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Adresse                       | Zirbenweg              |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß   |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 8401 Kalsdorf bei Graz |
| Baujahr:                      | 2022                   |
| Zustand:                      | Erstbezug              |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 86,90 m²               |
| Zimmer:                       | 3                      |
| Bäder:                        | 1                      |
| WC:                           | 1                      |
| Terrassen:                    | 1                      |
| Garten:                       | 105,50 m²              |
| Keller:                       | 5,50 m²                |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,50 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,75                |
| Kaufpreis:                    | 355.900,00 €           |
| Infos zu Preis:               |                        |

PROVISIONSFREI!!!! KP ist brutto!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 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  
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF

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 | sfi-invest.com

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p> <b>VERMÖGENSAUFBAU</b><br/>Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• Technische Metalle</li> <li>• uvm.</li> </ul> | <p> <b>VERSICHERUNGEN</b><br/>Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundenvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul> | <p> <b>FINANZIERUNG</b><br/>Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

## Haus 7 – TOP 01



### EG

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Zimmer            | 4                    |
| Wohnfläche        | 86,9 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse / Balkon | 20,7 m <sup>2</sup>  |
| Garten            | 110,2 m <sup>2</sup> |
| Keller            | 5,1 m <sup>2</sup>   |



# OASIS

## SMART VILLAGE KALSDORF



117 WOHN EINHEITEN

ZIRBENWEG 5-16  
8401 KALSDORF

ÜBERGABETERMIN: AB 2024

### Wohnen im Herzen von Kalsdorf

Mit **117** neuen **Wohneinheiten** in insgesamt **neun Häusern** schaffen wir neuen Lebensraum mitten in der aufstrebenden Gemeinde Kalsdorf.

Das OASIS Smart Village bietet eine perfekte Ausgangslage für Beruf und Freizeit. Durch die **gut ausgebaute, öffentliche Verkehrsanbindung** erreichen Sie die Stadt Graz bequem mit Zug oder Bus. Die Autobahnauffahrt befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Eltern schätzen besonders die **fußläufig erreichbare Schule und Kindergarten**. Die optimale Lage von OASIS Smart Village wird durch die gute Nahversorgung nochmals aufgewertet. Das Ortszentrum erreichen Sie in ein paar Schritten. Profitieren Sie von Erholungsorten in der Natur, diversen Sport- und Freizeiteinrichtungen, dem Radweg entlang der Mur sowie von dem reichhaltigen Kulturangebot das Kalsdorf zu bieten hat.

Neben den **2-4 Zimmer-Wohnungen** werden auch **zwei Doppelhaushälften** in gewohnt hochwertiger Strobl Bau-Qualität errichtet. Die unterschiedlichen Haus- und Wohnungsgrößen von **38-117 m²** sind bestmöglich auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt. Jede Wohneinheit verfügt auch über **Kellerabteile und Tiefgaragenplätze**.



## Objektbeschreibung

**Ihre Traum-Gartenwohnung in 8401 Kalsdorf wartet schon auf Sie - Einziehen und Genießen ist das Motto!**

Diese Gartenwohnung wird Sie begeistern, ein moderner Baustil verbunden mit hoher Bauqualität und toller Raumaufteilung sind in dieser Wohnung vereint. Wie Sie anhand der Fotos erkennen können, wird schon sehr fleißig an Ihrer Gartenwohnung gebaut.

### **Facts zu der Wohnung Top 1 im Haus 7:**

- Wohnfläche von 86,9m<sup>2</sup>
- Terrasse von 20,7m<sup>2</sup> mit Süd-Westausrichtung
- die Wohnung befindet sich im EG
- 4 Zimmer
- Wohnen/Essen auf 34,4m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer (10m<sup>2</sup> / 10,10m<sup>2</sup> / 11,80m<sup>2</sup>)
- Badezimmer 6,8m<sup>2</sup> mit Fenster
- Abstellraum 2,3m<sup>2</sup>
- WC 1,7m

- Diele 6,6m<sup>2</sup>
- VR 3m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 5,1m<sup>2</sup>
- KP brutto € 355.900,00
- KP brutto TG € 21.500,00

#### **Highlights zur Wohnung:**

- noch kann man die Raumaufteilung der Zimmer mitbestimmen
- moderne und hochwertige Bauweise
- barrierefreie Erreichbarkeit
- top Infrastruktur

#### **zusätzliche Nebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr

- 1,8 % (=1,5 % + 20 % UST) vom Bruttokaufpreis für die Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

## **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)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**

Geldautomat <2.250m

Bank <2.250m

Post <2.750m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap