

**Jetzt investieren & profitieren – Top-Wohnung mit Garten
und maximaler Lebensqualität!**



Objektnummer: 280925

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,20 m ²
Nutzfläche:	131,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,20 m ²
Keller:	3,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	259.000,00 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenplätze können um € 21.500,- zusätzlich erworben werden!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

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

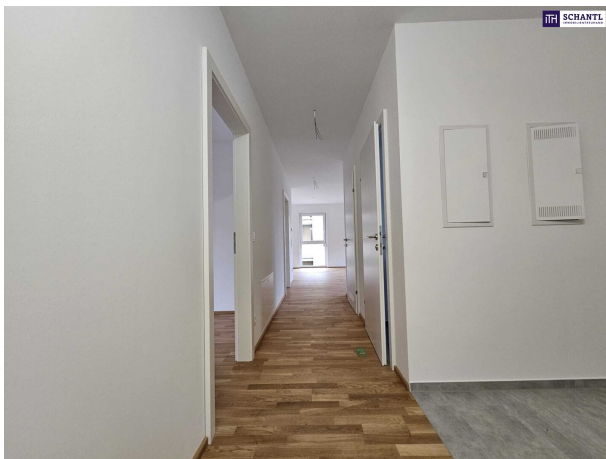
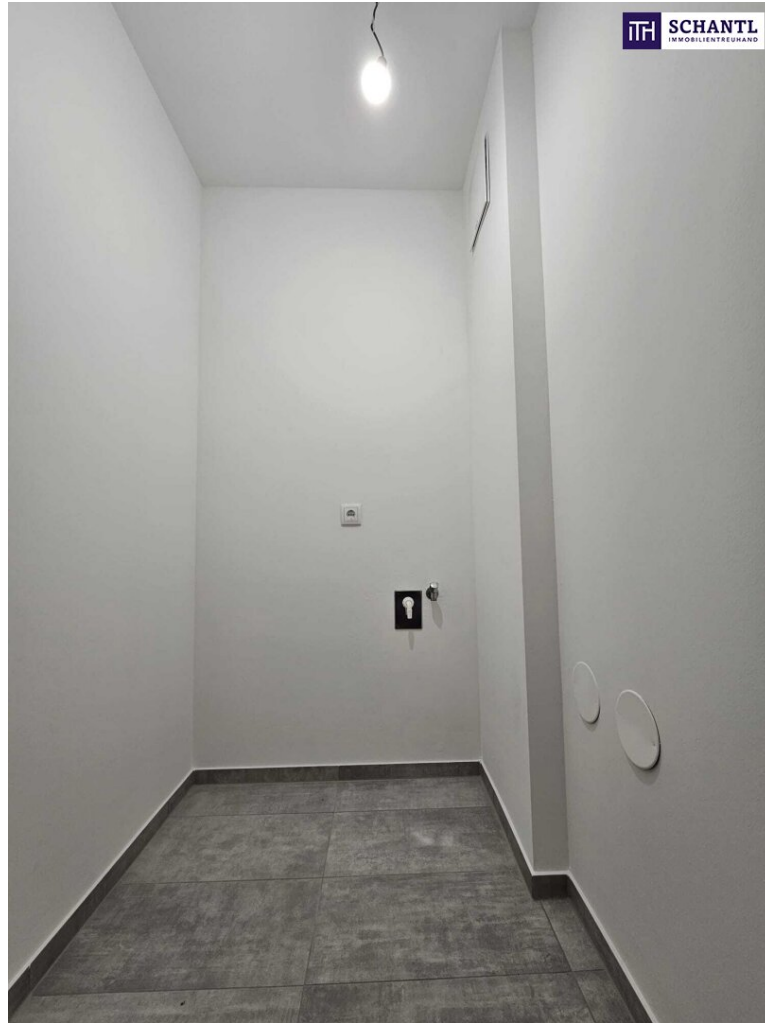
Top Photos

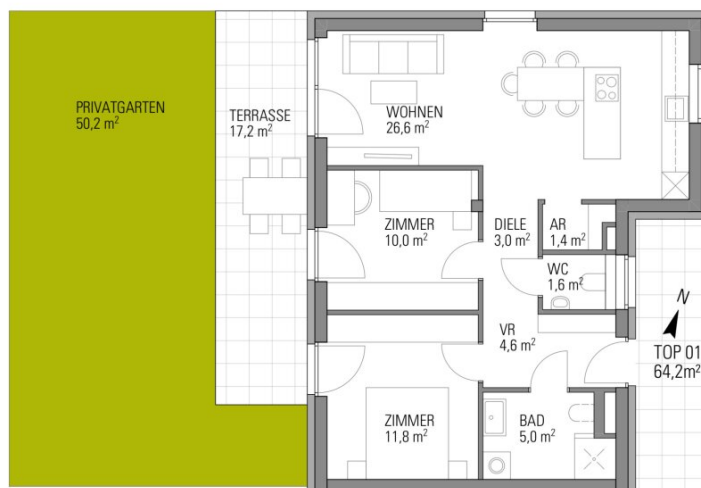
Qualitätsiegel

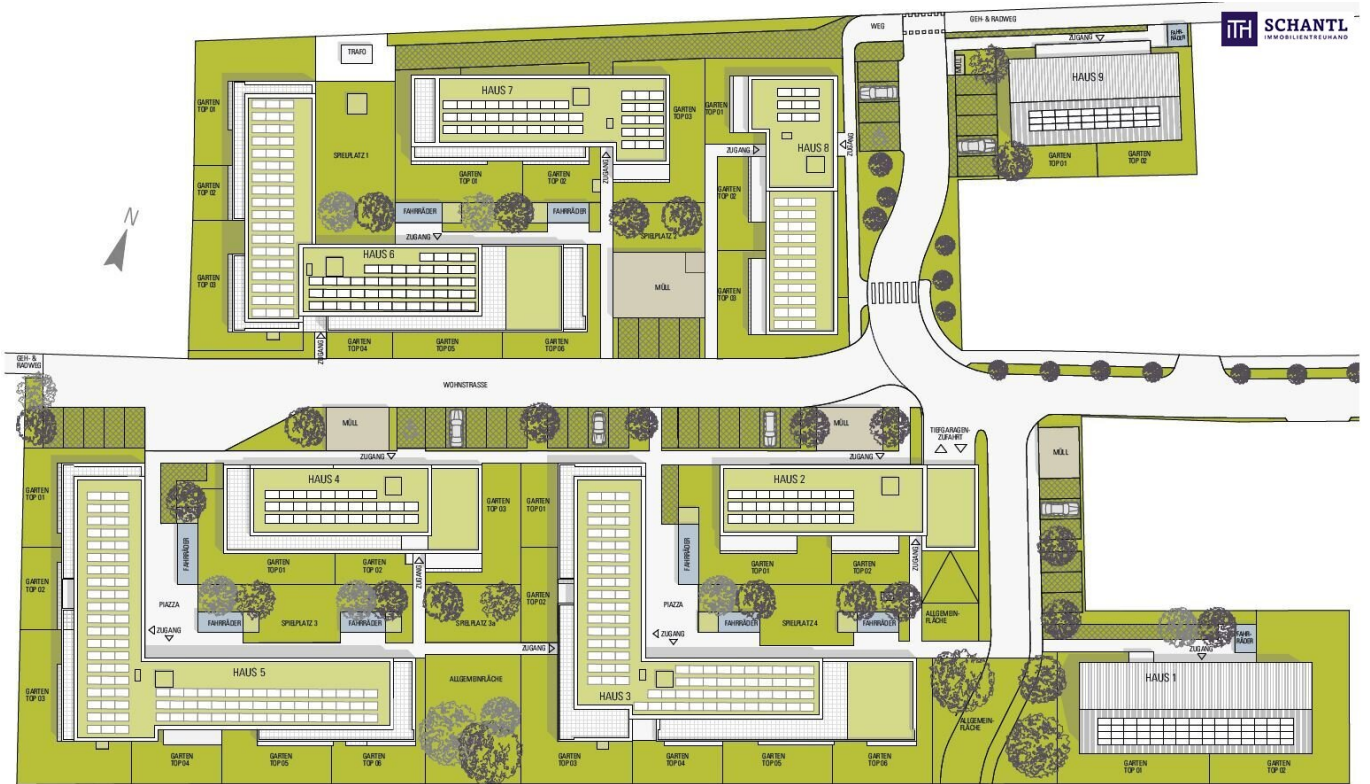
SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT







Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierung,
Versicherung und Vermögensaufbau.



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



In Kooperation mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich Ihren Wohnraum: Hochwertige Gartenwohnung mit sonniger Terrasse!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Kalsdorf bei Graz! Diese **exquisite Gartenwohnung** im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein einzigartiges Wohnerlebnis, sondern auch eine perfekte Kombination aus modernem Komfort und naturnahem Lebensstil. Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 64,2 m²** und einer erstklassigen Ausstattung bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und **lichtdurchflutete Zimmer**, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet reichlich Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Große Fenster öffnen den Raum und bieten einen herrlichen Blick in den **eigenen Garten** sowie auf die **großzügige Terrasse** – hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie verbringen.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer Terrasse oder gestalten Sie den Garten nach Ihren Vorstellungen und lassen Sie Ihre eigenen grünen Rückzugsorte entstehen. Ob für Grillabende, ein gemütliches Frühstück im Freien oder einfach zum Entspannen – dieser Garten wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die moderne Ausstattung lässt keine Wünsche offen: **stilvolle Fliesen und edle Parkettböden** sorgen für ein elegantes Ambiente, während die Fußbodenheizung für gemütliche Wärme sorgt. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight mit einer modernen Dusche und einem Fenster für Tageslicht. Die hochwertige Ausstattung macht diese Wohnung zu einem perfekten Ort für modernes Wohnen.

Raumaufteilung:

- **Bad:** 5,00 m²
- **Vorraum:** 4,60 m²
- **Diele:** 3,00m²
- **WC:** 1,60 m²

- **Abstellraum:** 1,40 m²
- **Wohnen / Essen / Kochen:** 26,60 m²
- **Zimmer:** 11,80 m²
- **Zimmer:** 10,00 m²
- **Garten:** 50,20 m²
- **Terrasse** 17,20 m²

Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für optimal genutzten Wohnraum.
4. **Helle Wohnatmosphäre** – Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Ambiente.
6. **Garten/Terrasse für entspannte Stunden** – Genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich.
8. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanbindung schnell erreichbar.
10. **Einkaufsmöglichkeiten fußläufig** – Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.
12. **Moderner Aufzug** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen, ideal für jedes Alter.

14. **Tiefgarage inklusive** – Sicheres und bequemes Parken direkt im Haus.

16. **Ruhige, dennoch zentrale Lage** – Entspanntes Wohnen mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur.

18. **Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung** – Moderne Materialien und stilvolles Design.

20. **Ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder Familien** – Perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Anmerkung: Es sind noch unterschiedliche Größen verfügbar! Nehmen Sie Kontakt auf und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

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