

**Modernes Wohnen mit Klasse – Erstbezug in bester Lage  
für höchste Ansprüche!**



**Objektnummer: 281072**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	355.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.085,16 €
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 Fotos



Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF   

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

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

### Charmant, exklusiv, einzigartig: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Sie sich sofort zuhause fühlen!

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 8401 Kalsdorf bei Graz – Ein Ort, an dem moderne Eleganz auf idyllisches Wohnen trifft!**

Erleben Sie den Erstbezug dieser traumhaften Wohnung in der 3. Etage, die Ihnen mit **86,9 m<sup>2</sup>** großzügigem Raumangebot und **vier lichtdurchfluteten Zimmern** den perfekten Rückzugsort für Familien, Paare oder alle bietet, die Raum für ihre Träume suchen.

Die exklusive Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Hochwertige **Fliesen, edles Parkett und stilvoller Steinboden** verleihen jedem Raum eine besondere Note. Genießen Sie das behagliche Wohnklima, das Ihnen die **Fußbodenheizung** auch in der kalten Jahreszeit bietet.

Das moderne Badezimmer, ausgestattet mit einem Fenster und einer erfrischenden Dusche, rundet das Angebot perfekt ab – ideal für einen energiegeladenen Start in den Tag.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso beeindruckend wie ihr Interieur: Kalsdorf bei Graz punktet mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien**, die Ihren Alltag so komfortabel wie möglich gestalten.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer Umgebung, die alles bietet – von urbaner Nähe bis hin zu idyllischer Ruhe. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

#### **Raumaufteilung:**

- **Bad:** 6,80 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 6,60 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,70 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 2,30 m<sup>2</sup>

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 34,40 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 11,80 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 10,10 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** 10,00 m<sup>2</sup>
- **Balkon/Terrasse:** 17,20 m<sup>2</sup>

### Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn schnell erreichbar.
8. **Balkon/Terrasse** – Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Balkon.
10. **Geschäfte fußläufig erreichbar** – Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
12. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung für ein angenehmes Wohngefühl.
14. **Ruhige Wohnlage** – Perfekte Kombination aus Stadtnähe und entspannter Umgebung.

16. **Freizeitmöglichkeiten** – Parks, Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zur Erholung ein.

18. **Optimale Größe** – Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

20. **Attraktive Investition** – Erstbezug mit hoher Wohnqualität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ergreifen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderbaren Wohnanlage. Diese Wohnung ist der ideale Ort für Familien, Paare oder alle, die das Leben in einer harmonischen Umgebung schätzen. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

**Anmerkung: Es stehen noch verschiedene Wohnungsgrößen zur Auswahl!**

**Nehmen Sie Kontakt auf und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

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](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 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