

**Stilvoller Neubau mit Charme: Entdecken Sie Ihre neue  
Doppelhaushälfte in exklusiver Lage!**



**Objektnummer: 281160**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	85,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	499.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.272,65 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Tiefgaragen Stellplatz können um 21.500€ 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



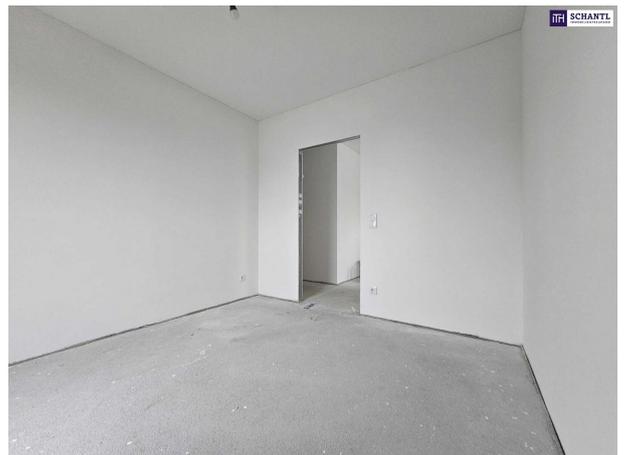
**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** **SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

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

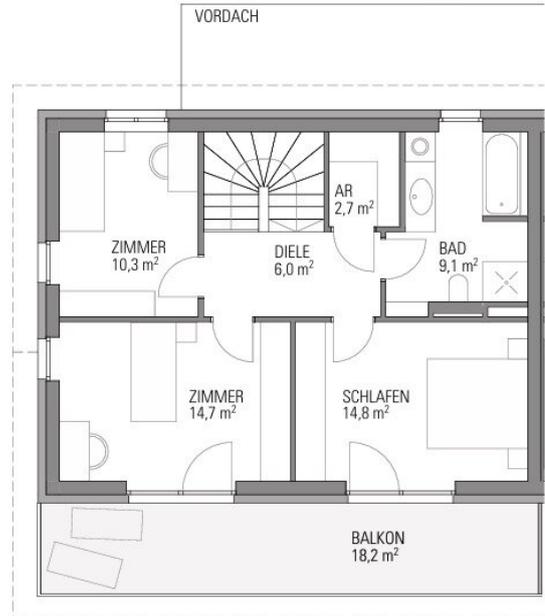








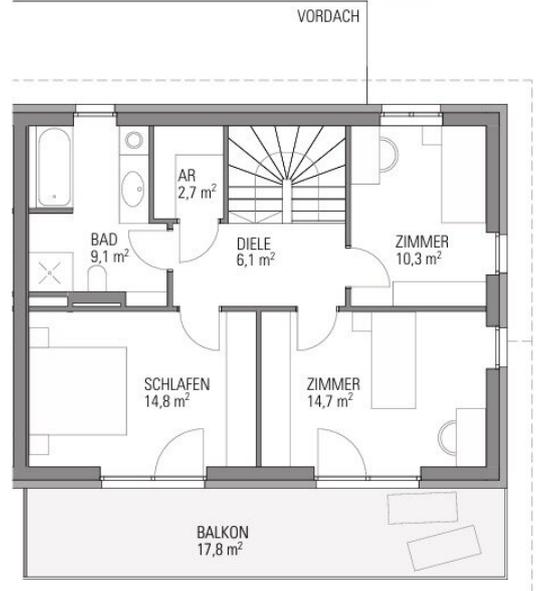
TOP 01  
117,1m<sup>2</sup>



TOP 02  
117,1m<sup>2</sup>



TH SCHANTL  
IMMOBILIENREKONSTRUKTION



# 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

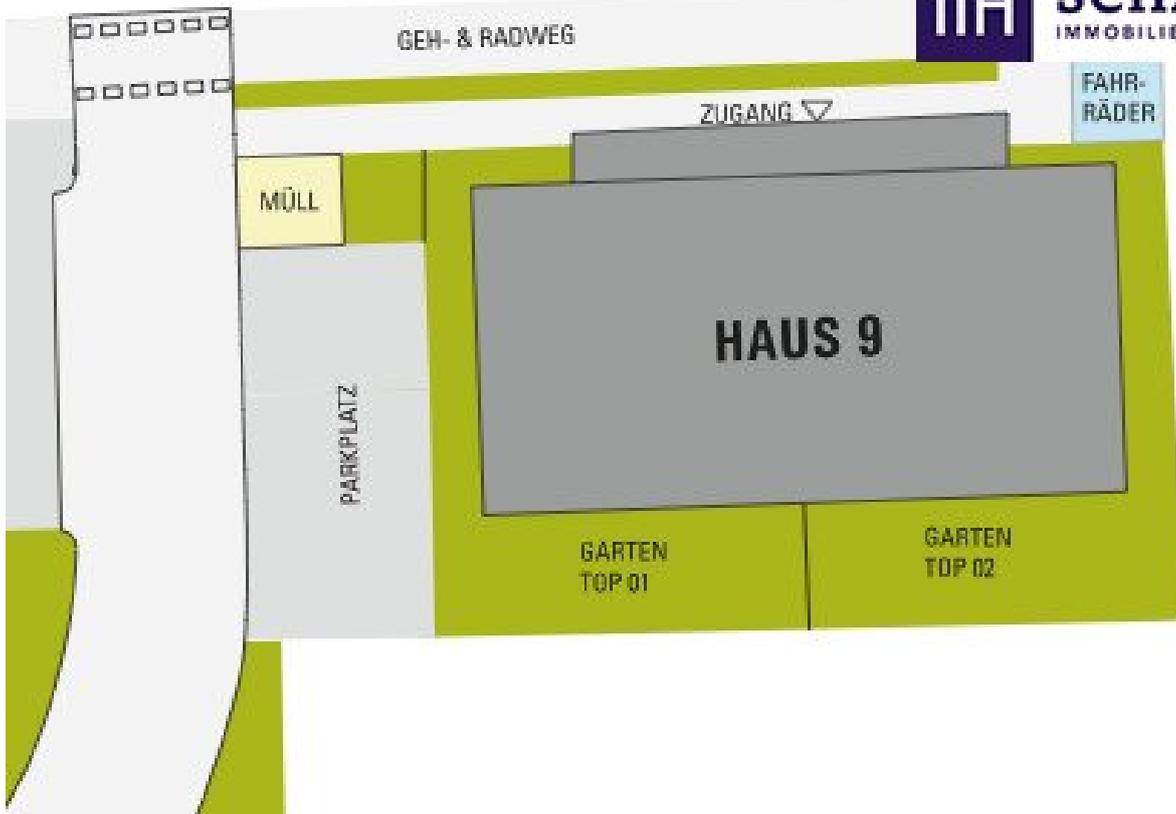
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

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

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

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



## Objektbeschreibung

### Eleganz und Komfort vereint: Neubau-Doppelhaushälfte für anspruchsvolle Wohnträume!

Erfüllen Sie sich den Traum vom perfekten Eigenheim! Diese **hochwertige Doppelhaushälfte** vereint **moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und energieeffiziente Bauweise**.

#### Facts:

- **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Etagen
- **5 lichtdurchflutete Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- **Schlüsselfertiger Erstbezug** – sofort wohlfühlen
- **Eigener Garten & Terrasse** für entspannte Stunden im Freien
- **Energieeffizient & nachhaltig** (HWB: B 42,6 | fGEE: A+ 0,74)
- **2 Bäder & 2 separate WCs** – Maximale Bequemlichkeit für die ganze Familie

#### Perfekte Wohnqualität in ruhiger Lage

Genießen Sie die **Ruhelage** von Kalsdorf und profitieren Sie gleichzeitig von einer **ausgezeichneten Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die schnelle **Anbindung nach Graz** ermöglicht flexibles und bequemes Pendeln – egal ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### Ihr Zuhause zum Wohlfühlen

Der **offene Wohn- & Essbereich** bildet das Herzstück dieses Hauses und lädt zum Verweilen

ein. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zum eigenen Garten. **Hochwertige Materialien, eine moderne Ausstattung und durchdachte Details** verleihen diesem Zuhause ein exklusives Wohngefühl.

### ***Highlights:***

- **Neubau-Erstbezug** – Modernste Bauweise & höchste Wohnqualität
- **Schlüsselfertig** – Einfach einziehen & wohlfühlen
- **Offener Wohn-Essbereich** – Modern & einladend für gesellige Stunden
- **Hochwertige Fußbodenheizung** – Behagliche Wärme in jedem Raum
- **Große Fensterflächen** – Lichtdurchflutete Räume & angenehme Wohnatmosphäre
- **Edle Bodenbeläge** – Parkett & stilvolle Fliesen für ein luxuriöses Ambiente
- **Hochwertige Sanitärausstattung** – Modernes Bad mit Fenster & Dusche
- **Ruhige, familienfreundliche Lage** – Perfekte Wohnqualität & entspannte Atmosphäre
- **Optimale Verkehrsanbindung** – Graz schnell & bequem erreichbar
- **Große Terrasse mit Garten** – Perfekt für Grillabende & entspannte Stunden
- **Top-Infrastruktur in Kalsdorf** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte in der Nähe
- **Modernes & elegantes Design** – Zeitlose Architektur mit durchdachtem Konzept
- **Geringer Lärmpegel** – Wohnen in absoluter Wohlfühl-Atmosphäre

**Anmerkung: Das Objekt setzt sich aus zwei Doppelhaushälften zusammen. Die dargestellten Raumaufteilungen sowie die Boden- und Fliesenoptionen dienen als Beispiele und Orientierungshilfe.**

**Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, sich Ihr Traumzu Hause zu sichern!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder eine persönliche Beratung mit uns.**

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 <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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap