

**Mehr als nur vier Wände – ein Ort zum Ankommen,
Genießen und Leben!**



Objektnummer: 281158

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,20 m ²
Nutzfläche:	75,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	264.900,00 €
Kaufpreis / m²:	4.126,17 €
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

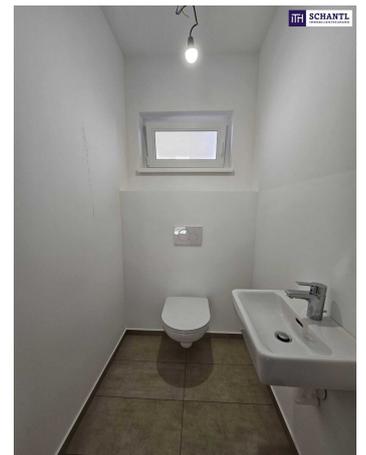
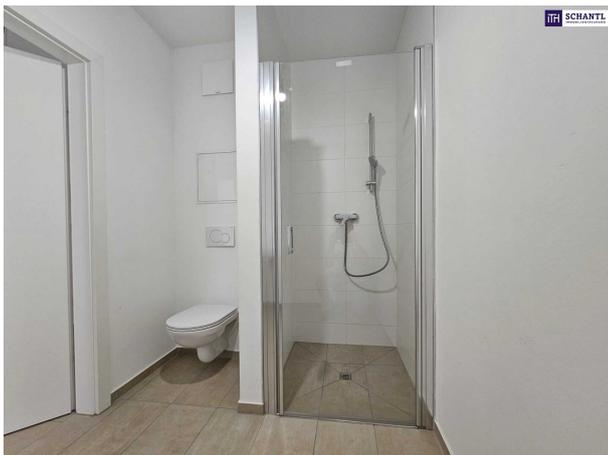
Qualitätssiegel

Find My Home.at QUALITÄTSMAKLER

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**



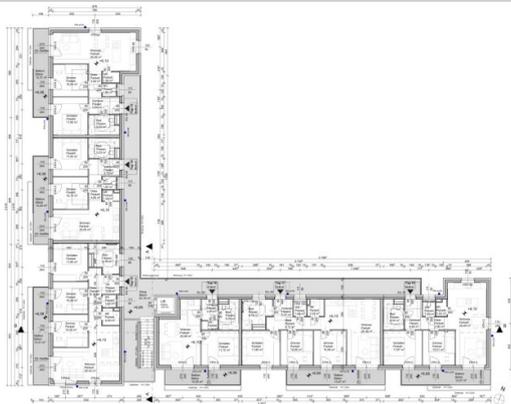








1. OBERGESCHOSS



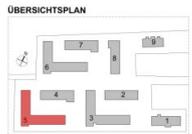
2. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



STROBL

EINREICHPLAN

BAUVORHABER:
CASIS Smart Village Kalsdorf s/Donau
Haus 5
ALBERTSTRASSE 100/101A
10200 WIEN

GRUNDEIGENTUMER:
Stroh Bau-Vertriebs GmbH
Bauwerkstrasse 10, A-1020 Wien

BAUFÜHRER:
Stroh Bau-Vertriebs GmbH
Bauwerkstrasse 10, A-1020 Wien

BAUWERBER:
Stroh Bau-Vertriebs GmbH
Bauwerkstrasse 10, A-1020 Wien

PLANVERFASSTER:
Stroh Bau-Vertriebs GmbH
Bauwerkstrasse 10, A-1020 Wien

BAUBEHÖRDE:
Municipal Building Department
Municipal Building Department
Municipal Building Department
Municipal Building Department

PROJEKTANT:
Stroh Bau-Vertriebs GmbH
Bauwerkstrasse 10, A-1020 Wien

PROJEKTNUMMER:
10200 WIEN

PROJEKTSTADIUM:
Grundriss, Schnitt, Ansichten

PROJEKTZEITRAUM:
10200 WIEN

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

Hier spüren Sie das Leben: Ihr neues Zuhause mit Charme und Charakter!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz! Diese wunderschöne Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch den Komfort und die Annehmlichkeiten, die Sie sich immer gewünscht haben.

Mit einer großzügigen **Fläche von 64,2 m²** und **drei lichtdurchfluteten Zimmern** ist diese Immobilie der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Der **großzügige Balkon** lädt dazu ein, die Aussicht ins Grüne zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen bei einem Glas Wein entspannen oder den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen. Die ruhige Umgebung sorgt für eine harmonische Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung spricht für sich: **Fliesen, Parkett Böden** verleihen den Räumen ein stilvolles Ambiente. Die **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme, während das **Bad mit Fenster** und moderner Dusche sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die erste Etage und die Tiefgarage ermöglicht Ihnen stressfreies Parken – ein echter Vorteil in der heutigen Zeit.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier ist alles für Sie und Ihre Familie in greifbarer Nähe.

Raumaufteilung:

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

- **Abstellraum:** 1,60 m²

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 26,60 m²

- **Zimmer:** 11,80 m²

- **Zimmer:** 10,00 m²

- **Diele:** 3,00 m²

- **Balkon:** 11,20 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. **Balkon für entspannte Stunden** – Genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich mit schöner Aussicht.

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** – 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!

Mit einem Investment von nur 264.900,00 € bietet Ihnen diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer aufstrebenden Region. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen 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 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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

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 <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap