

**Atemberaubendes 4-Zimmer-Maisonette mit gemütlichem  
Eigengarten! Erstbezug - Fertigstellung 2024! DELUXE  
MAISONETTE!**



**Objektnummer: 282265**

**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:                   | 117,15 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 85,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 499.955,00 €                            |
| Infos zu Preis:               |                                         |

TIEFGARAGENPLATZ €21.500,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc













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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF



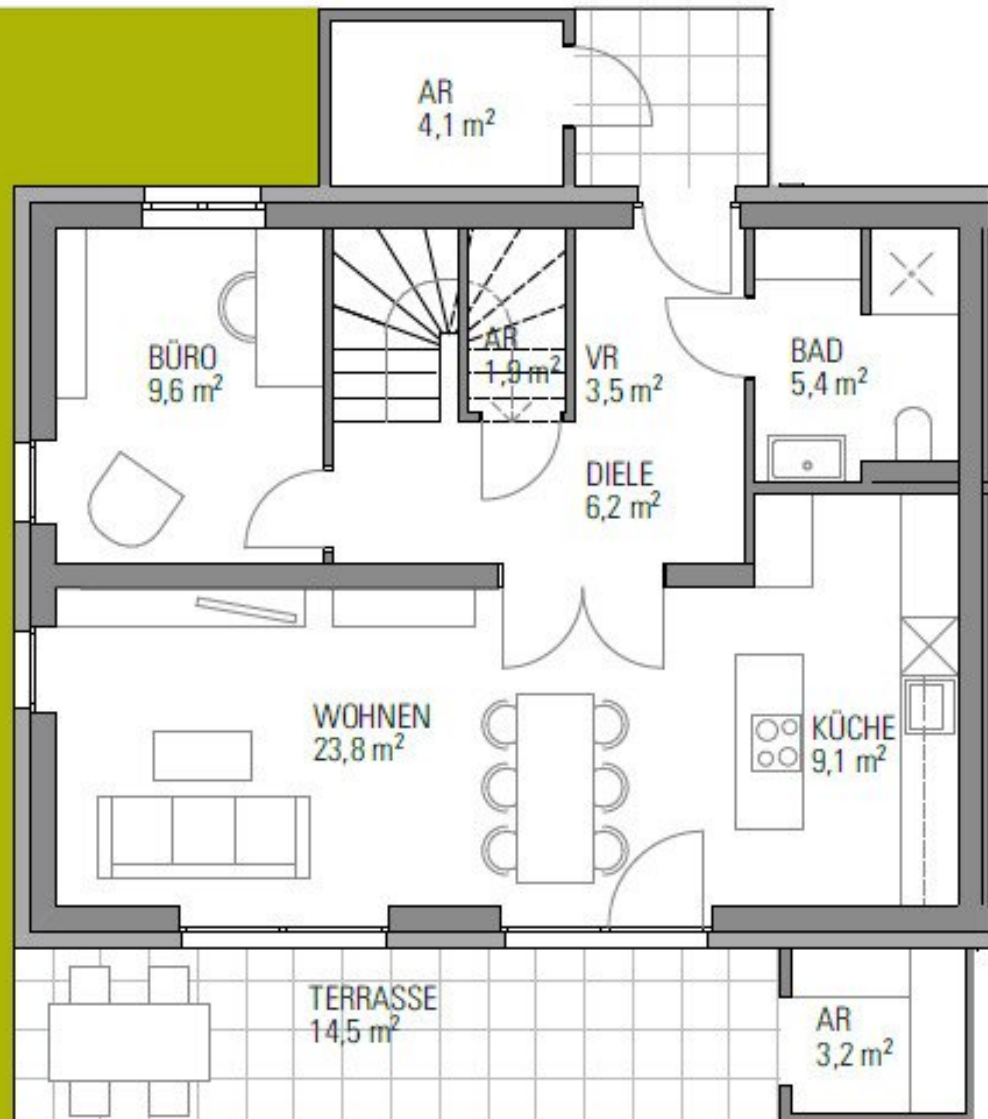
**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



TOP  
117,11m<sup>2</sup>



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

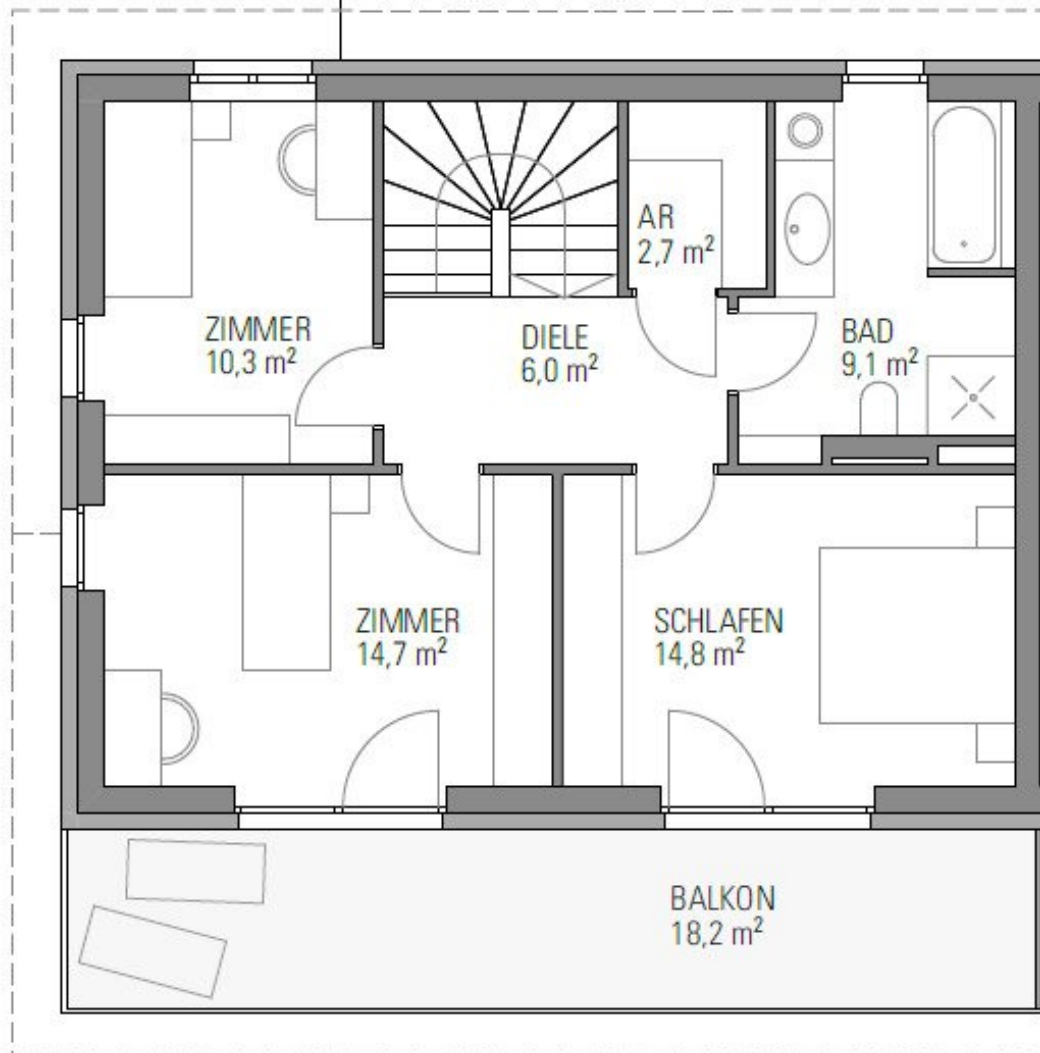


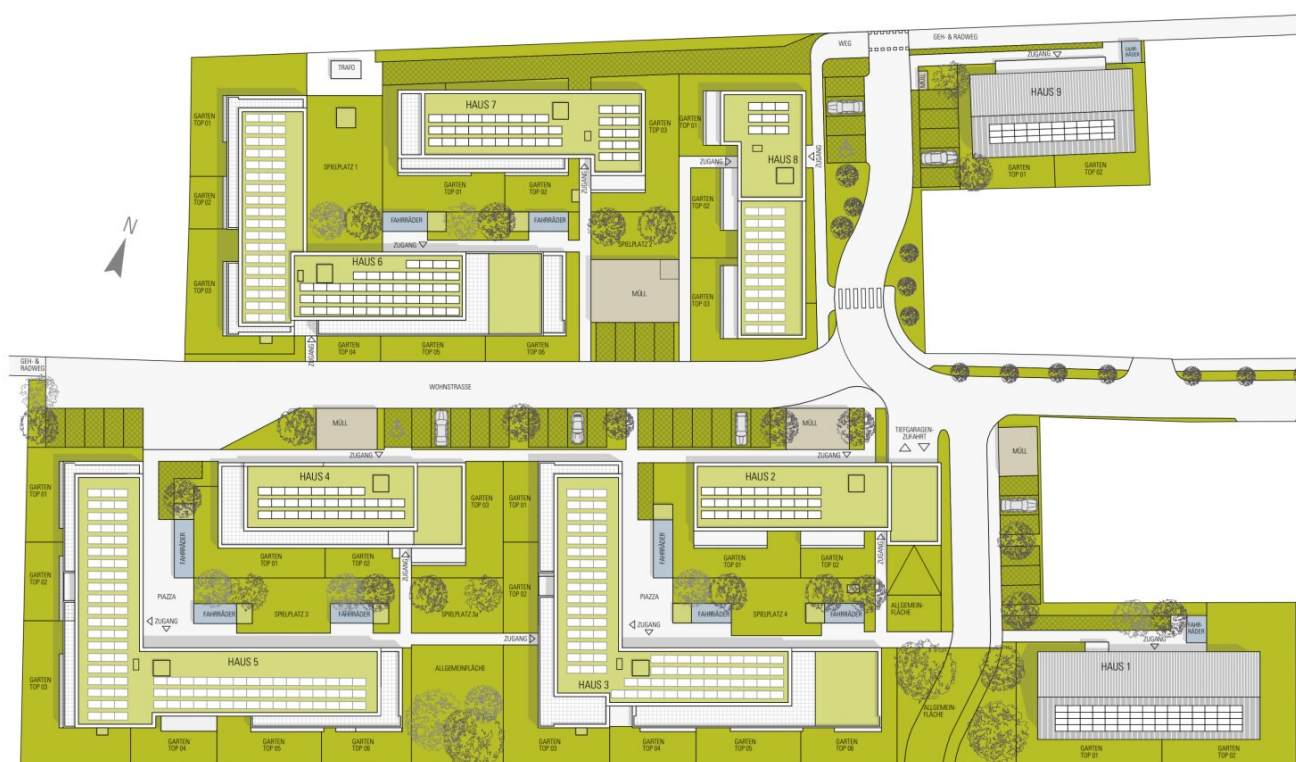
PRIVATGARTEN  
85,2 m<sup>2</sup>



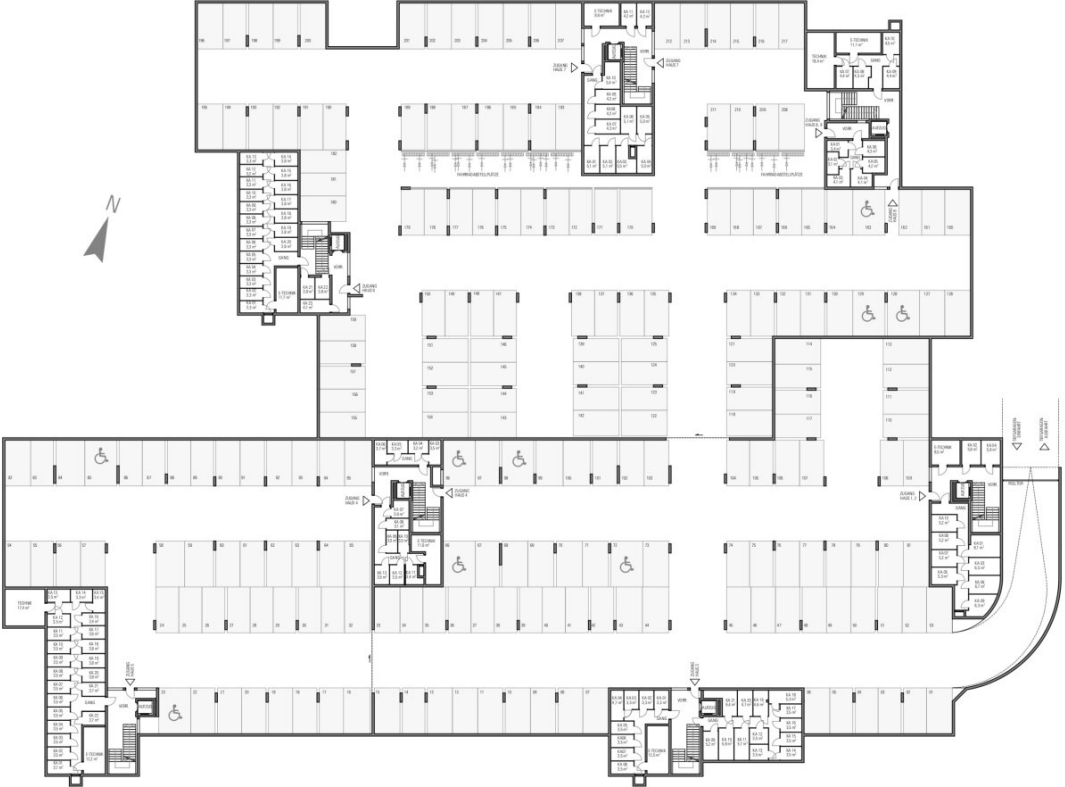
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

VORDACH











Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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
- uvm.

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

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

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

## Objektbeschreibung

### PROVISIONFREI! DELUXE MAISONETTE!

### Atemberaubendes 4-Zimmer-Maisonette mit gemütlichem Eigengarten! Erstbezug - Fertigstellung 2024!

Diese traumhafte 4-Zimmer-MAISONETTE-WOHNUNG wird gerade in einem höchst modernen Bauprojekt in Kalsdorf bei Graz errichtet.

Zu den Highlights der Wohnung zählt ganz klar der **85 m<sup>2</sup> große Eigengarten**, welcher **ausreichend Platz für gemütliche Grillabende** mit der Familie oder mit Freunden bietet.

Zusätzlich gibt es im 1.OG einen **18m<sup>2</sup> großen Balkon**.

Weiters besticht die ca. 117 m<sup>2</sup> große Wohnung durch ihren effizienten Grundriss sowie die **offene Wohnraumgestaltung**. Alle Zimmer sind in Richtung **Nachmittagssonne ausgerichtet**. Hier bleiben definitiv keine Wünsche offen!

Gebaut wird in Ziegel-Massiv-Bauweise mit perfekter österreichischer Baumeisterqualität.

### Raumaufteilung:

- Vorraum --> EG + OG
- Praktischer Abstellraum --> EG
- Büroraum (Zimmer 1) --> EG
- Zimmer 2 --> OG

- Zimmer 3 --> OG
- Badezimmer mit Dusche und WC --> EG
- Badezimmer mit Badewanne und WC --> OG
- Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen in Richtung Sonne --> OG
- Offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang auf den Balkon --> EG

#### HIGHLIGHTS:

- große, **traumhafte Dachterrasse**
- **Ausgang** auf die Terrasse **von allen Zimmern**
- nur 4 Einheiten gesamt auf der Etage
- Penthouse mit **Premiaausstattung**
- **hochwertiger Parkettboden**, Eiche matt
- elektrisch gesteuerte **Raffstores**
- **3-fach-Verglasung**, Kunststofffenster
- **Haus-Satellitenanlage**/SAT-Anschluss

- hauseigener **Tiefgaragen-Stellplatz** um € 19.000,-
- **Wasseranschluss** auf der Dachterrasse

Weitere verfügbare Wohnungsgrößen: 38m<sup>2</sup> - 117m<sup>2</sup>

Ihr Vorteil: Sie können Ihre Wünsche für die Innenplanung einbringen und umsetzen lassen, sofern es die Statik und der Baufortschritt erlauben.

Da sich das Objekt noch in der Bauphase befindet, wurden zur Visualisierung Symbolbilder verwendet.

## 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!

[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.*

## 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