

**PERFEKT! Lassen Sie sich begeistern! Helle
2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Balkon,
exklusiver Tischlerküche und Tiefgaragenplatz.**



Objektnummer: 284951

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,90 m ²
Nutzfläche:	49,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	889,90 €
Kaltmiete (netto)	734,00 €
Kaltmiete	809,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
USt.:	80,90 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Küchen- und Bademöbel sowie Tiefgarage!!!

Provisionsangabe:

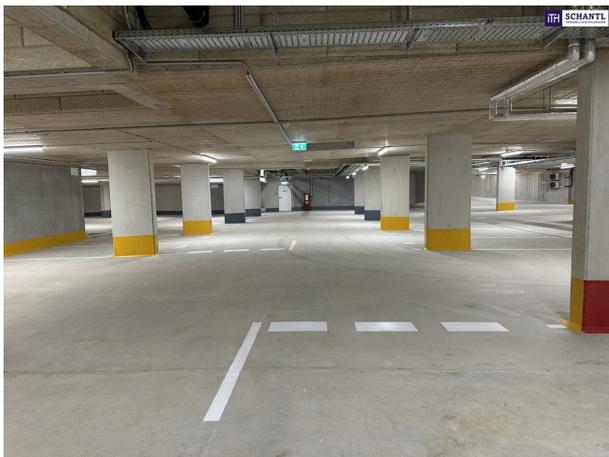
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Photos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

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



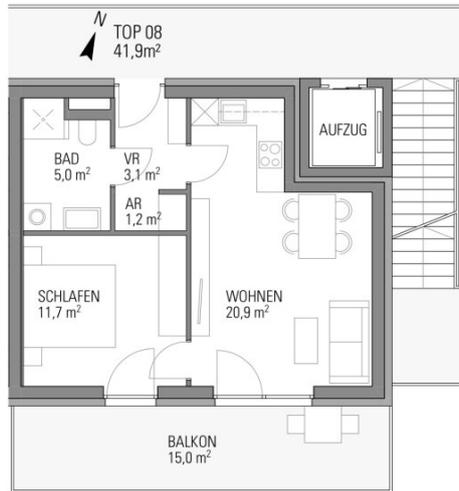












Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com

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

PERFEKT! Lassen Sie sich begeistern! Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit großzügigem Balkon, exklusiver Tischlerküche und Tiefgaragenplatz.

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung bietet Ihnen modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Auf 42 m² Wohnfläche mit einem großzügigen Balkon vereinen sich Komfort und Eleganz zu einem perfekten Wohngefühl. Der offene Wohn-Ess-Bereich schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die maßgefertigte Tischlerküche hochwertig ergänzt wird.

Der Erstbezug überzeugt mit einer schlüsselfertigen Übergabe und zahlreichen Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumaufteilung, während das stilvolle Badezimmer und der sonnige Balkon einen Ort der Entspannung bieten – ideal zu jeder Tageszeit.

Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Zusätzlichen Komfort bietet die hauseigene Tiefgarage.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und ziehen Sie sofort ein! Ob als persönliches Refugium oder wertbeständige Investition – diese Wohnung ist ein wahres Juwel.

Highlights:

- **Sonniger Wohlfühl-Balkon** – Entspannen Sie auf Ihrem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne und genießen Sie die Ruhe.
- **Tischlerküche inklusive** – Eine hochwertige, maßgefertigte Küche ist bereits vorhanden und sorgt für ein stilvolles Kocherlebnis.
- **Perfekte Raumaufteilung** – Clevere Gestaltung und optimale Flächennutzung für ein helles, modernes Wohnambiente.
- **Erstbezugsqualität** – Freuen Sie sich auf die frische Eleganz eines Neubaus, bereit

für Ihr persönliches Wohnglück.

- **Tiefgaragenstellplatz** – Sicherheit für Ihr KFZ inklusive.
- **Hervorragende Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- **Ruhe und Natur** – In einer entspannten Umgebung wohnen, die Lebensqualität und Rückzug vereint.
- **Energieeffizientes Wohnen** – Mit einem fGEE von A+ sparen Sie langfristig Energie und Kosten.
- **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und zeitloses Design sorgen für eine besondere Wohnatmosphäre.
- **Großartige Lärmwerte** – Eine absolute Ruhelage für maximale Entspannung nach einem langen Tag.
- **Bezugsfertig ab 15. Juli 2025** – Einziehen und wohlfühlen!

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!

<http://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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap