

**SPITZE! Einziehen und Wohlfühlen: Traumhafte  
2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon, edler  
Tischlerküche und Tiefgaragenplatz – Erstbezug in bester  
Lage**



**Objektnummer: 284950**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

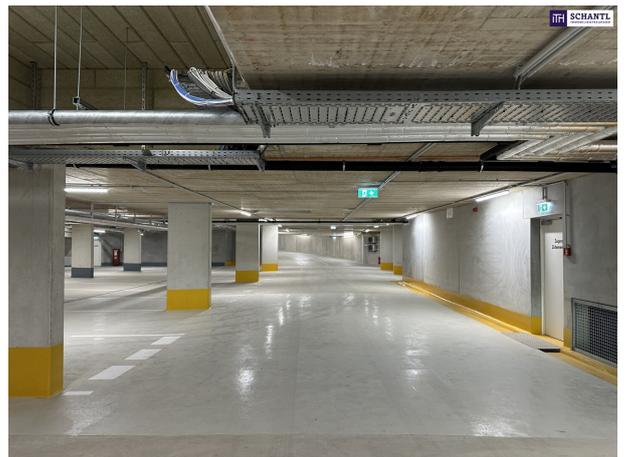
Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	889,90 €
Kaltmiete (netto)	735,00 €
Kaltmiete	809,00 €
Betriebskosten:	74,00 €
USt.:	80,90 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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:

**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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Find My Home.at QUALITÄTSMÄKLER**

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungs- und Häuservideos**

**Infrastrukturbericht**

FOLGEN SIE UNS AUF    [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

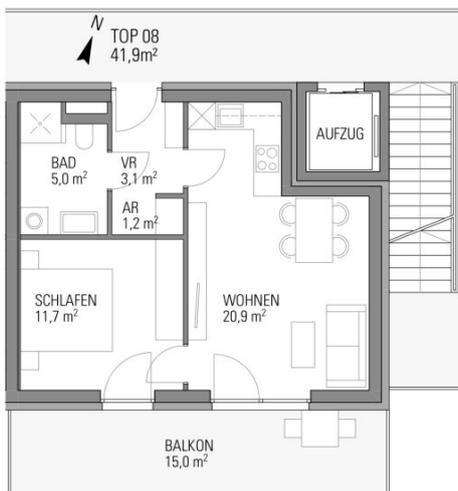












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



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

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

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



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

### **SPITZE! Einziehen und Wohlfühlen: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon, edler Tischlerküche und Tiefgaragenplatz – Erstbezug in bester Lage**

Diese moderne und stilvoll gestaltete 2-Zimmer-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Neubauprojekts. Auf **42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit einem großzügigen **Balkon** entsteht eine perfekte Verbindung aus Ästhetik und Funktionalität.

Der **offene Wohn- und Essbereich** sorgt für eine angenehme, einladende Atmosphäre und wird durch eine **maßgefertigte Tischlerküche** mit hochwertigen Materialien ergänzt. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein freundliches, helles Ambiente. Das stilvolle Badezimmer mit modernen Sanitäreinrichtungen sowie der sonnige Balkon bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten für entspannte Stunden.

Die durchdachte Raumgestaltung und die hochwertige Ausstattung machen diese Neubauwohnung zu einer attraktiven Wahl – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die **ruhige, grüne Umgebung** kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Zusätzlichen Komfort bietet der **Tiefgaragenstellplatz**, der Ihnen sicheres und komfortables Parken direkt im Haus ermöglicht.

#### **Besondere Merkmale dieser Immobilie:**

- **Ideale Lage im 1. Obergeschoss** – Privatsphäre und bequemer Zugang in perfektem Gleichgewicht
- **Großzügiger Balkon** – Genießen Sie erholsame Stunden mit Blick ins Grüne
- **Hochwertige Tischlerküche** – Maßgefertigte Einbauküche für anspruchsvolles Kochen

- **Durchdachte Grundrissgestaltung** – Optimal genutzte Wohnfläche für ein modernes, helles Ambiente
- **Neubau mit exklusiver Ausstattung** – Erstbezug mit eleganten, langlebigen Materialien
- **Tiefgaragenplatz** – Sichere und komfortable Parkmöglichkeit im Gebäude
- **Sehr gute Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- **Ruhige Wohnlage** – Naturverbundenes Wohnen für ein angenehmes Lebensgefühl
- **Hohe Energieeffizienz (Klasse A+)** – Nachhaltige Bauweise für geringe Betriebskosten
- **Bezugsfertig ab 15. Juli 2025** – Direkt einziehen und wohlfühlen
- **Attraktive Investitionsmöglichkeit** – Wertstabilität und hohe Nachfrage machen diese Wohnung zur sicheren Kapitalanlage
- **Exzellenter Schallschutz** – Genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre ohne störende Geräusche

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung begeistern.

## **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](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 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 <250m

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