# TOP-QUALITÄT & TOP-LEBENSGEFÜHL! Stilvoll leben, sonnig wohnen – großer Balkon mit süd/west Ausrichtung, Tiefgarage und VIELES mehr!

**Objektnummer: 285079**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Zirbenweg |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8401 Kalsdorf bei Graz |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 58,30 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 4,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 259.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Kosten pro Tiefgaragenplatz: € 21.500,00

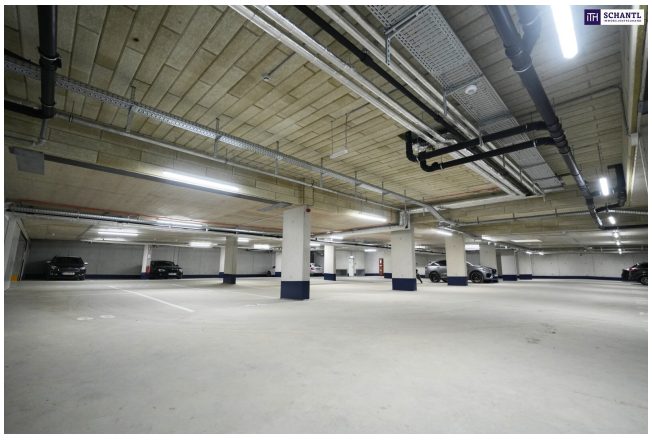
**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

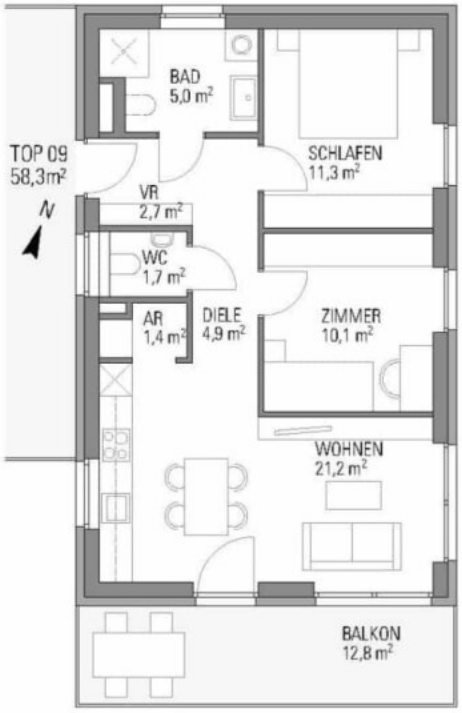
# Ihr Ansprechpartner

**Nikolaus Kronabitter**

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT



09


TOP 09
58,3m²
N
BAD
5,0 m²
SCHLAFEN
11,3 m²
VR
2,7 m²
WC
1,7 m²
AR
1,4 m²
DIELE
4,9 m²
ZIMMER
10,1 m²
WOHNEN
21,2 m²
BALKON
12,8 m²

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

# 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

# TOP-QUALITÄT & TOP-LEBENSGEFÜHL! Stilvoll leben, sonnig wohnen – großer Balkon mit süd/west Ausrichtung, Tiefgarage und VIELES mehr!

Mit dieser einzigartigen Eigentumswohnung im Grünen südlich von Graz erwartet Sie ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Im Herzen von Kalsdorf, in einer modernen Neubauwohnanlage mit perfekter Infrastruktur, erfüllt diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung alle Wünsche nach stilvollem Wohnen und zeitgemäßer Ausstattung.

## ? Highlights auf einen Blick

2. **Erstbezug ab Juli 2025** – Sie ziehen als Erste*r ein!
4. **Südwest-Balkon mit Stadt- & Grünblick** – Sonne pur bis in die Abendstunden
6. **Hochwertige Ausstattung** – Fußbodenheizung, Parkett, Markenfliesen
8. **Perfekte Infrastruktur** – in Gehdistanz zu Schule, Bäcker, Bahnhof & Nahversorgern
10. **Attraktiver Kaufpreis** – provisionsfrei für Käufer*in!

## ? Adresse

**Zirbenweg 16/9, Haus 7, 8401 Kalsdorf bei Graz**

Im ruhigen Wohngebiet gelegen – mit traumhafter Anbindung an Stadt und Natur.

## ? Die Wohnung im Überblick

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im **2. Stock** eines hochwertigen Neubaus mit **Personenlift** und überzeugt durch ihre intelligente Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung:

- **Wohnfläche**: ca. 58,3 m²
- **Balkon**: ca. 12,8 m² (Südwestlage!)
- **Kellerabteil**: ca. 4,3 m²

- **Zimmeranzahl**: 3
- **Bad mit Fenster & Dusche**, separates WC
- **Bezugsbereit**: ab **Juli 2025**
- **Kaufpreis**: € 259.000
- **2 zugeordnete Tiefgaragenplätze**: zu je € 21.500,00
- **Provision**: bezahlt der Verkäufer!

## ?? Ausstattung – Modern & Komfortabel

Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen:

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Fliesen & hochwertiger Parkettboden
- Bad mit Fenster & Dusche
- Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Mechanische Be- & Entlüftung
- Lift & barrierefreier Zugang
- Kabel/Sat-TV-Anschluss
- WG-geeignet & mit Abstellraum
- Gartennutzung & Kinderspielplatz im Haus

## ? Fakten, die überzeugen

2. **Neubau 2025** – energieeffizient & modern
4. **Energiekennzahl**: HWB B 39 kWh/m²a

6. **fGEE**: A 0,75 – herausragende Gesamtenergieeffizienz

8. **3 Zimmer – ideal für Paare, Familien oder Homeoffice**

10. **S-Bahn & Autobahnanschluss** in unmittelbarer Nähe

12. **Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke** – alles fußläufig

14. **Barrierefrei mit Lift** bis in die Tiefgarage

16. **Provisionsfrei für Käufer**

18. **Massivbauweise mit Flachdach**

20. **Großzügiger Balkon in Sonnenlage mit Stadt- und Grünblick**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**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