

**GROSSARTIG! Lichtdurchflutete  
2-Zimmer-Neubauwohnung mit Südwestausrichtung,  
großzügigem Balkon, exklusiver Tischlerküche und  
Tiefgaragenplatz!**



**Objektnummer: 290127**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	38,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	855,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	700,00 €
<b>Kaltmiete</b>	750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,00 €
<b>Heizkosten:</b>	25,00 €
<b>USt.:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. BK, Heizung, Küchen- und Bademöbel & Tiefgarage!!!

### Provisionsangabe:

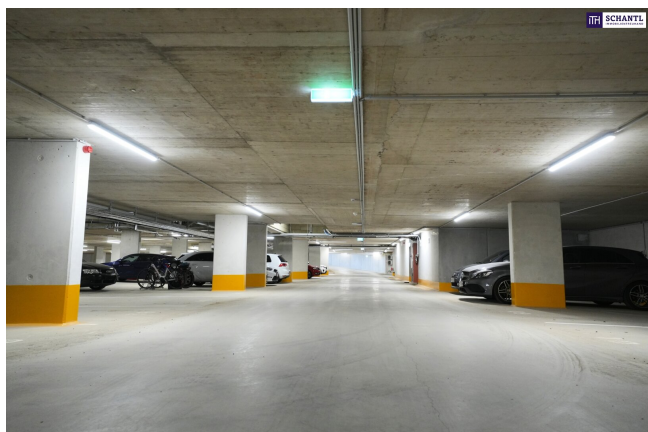
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



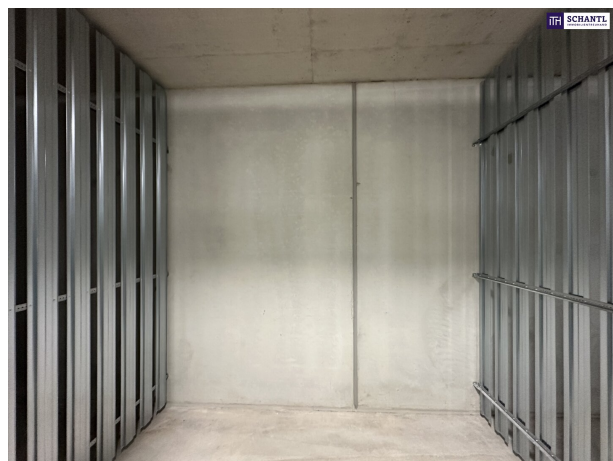




















**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**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



  
3D Grundriss

  
35 Plattformen

  
Social Media

  
Home Staging

  
Wohnungs- und  
Häuservideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

  
Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
**QUALITÄT'S  
MAKLER**

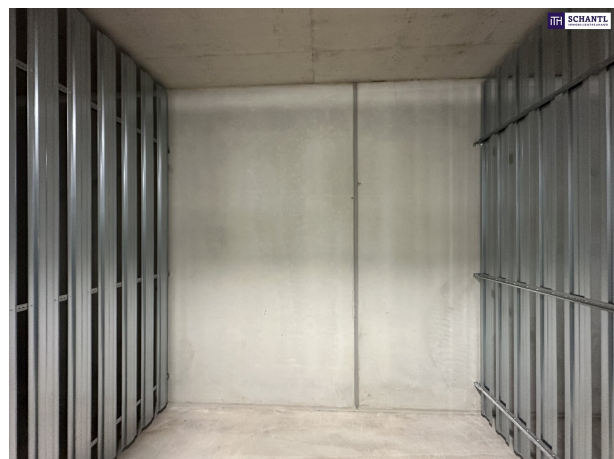
FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

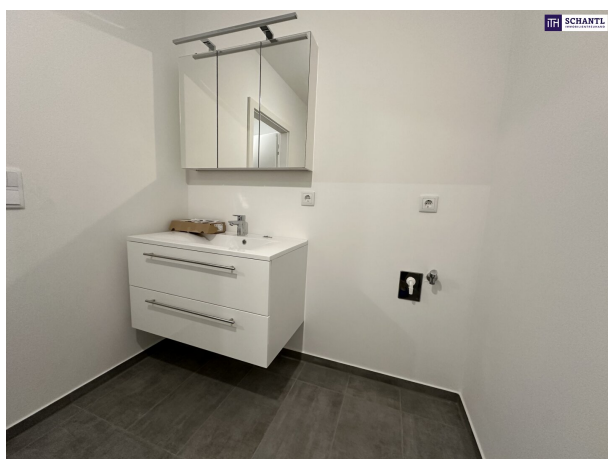
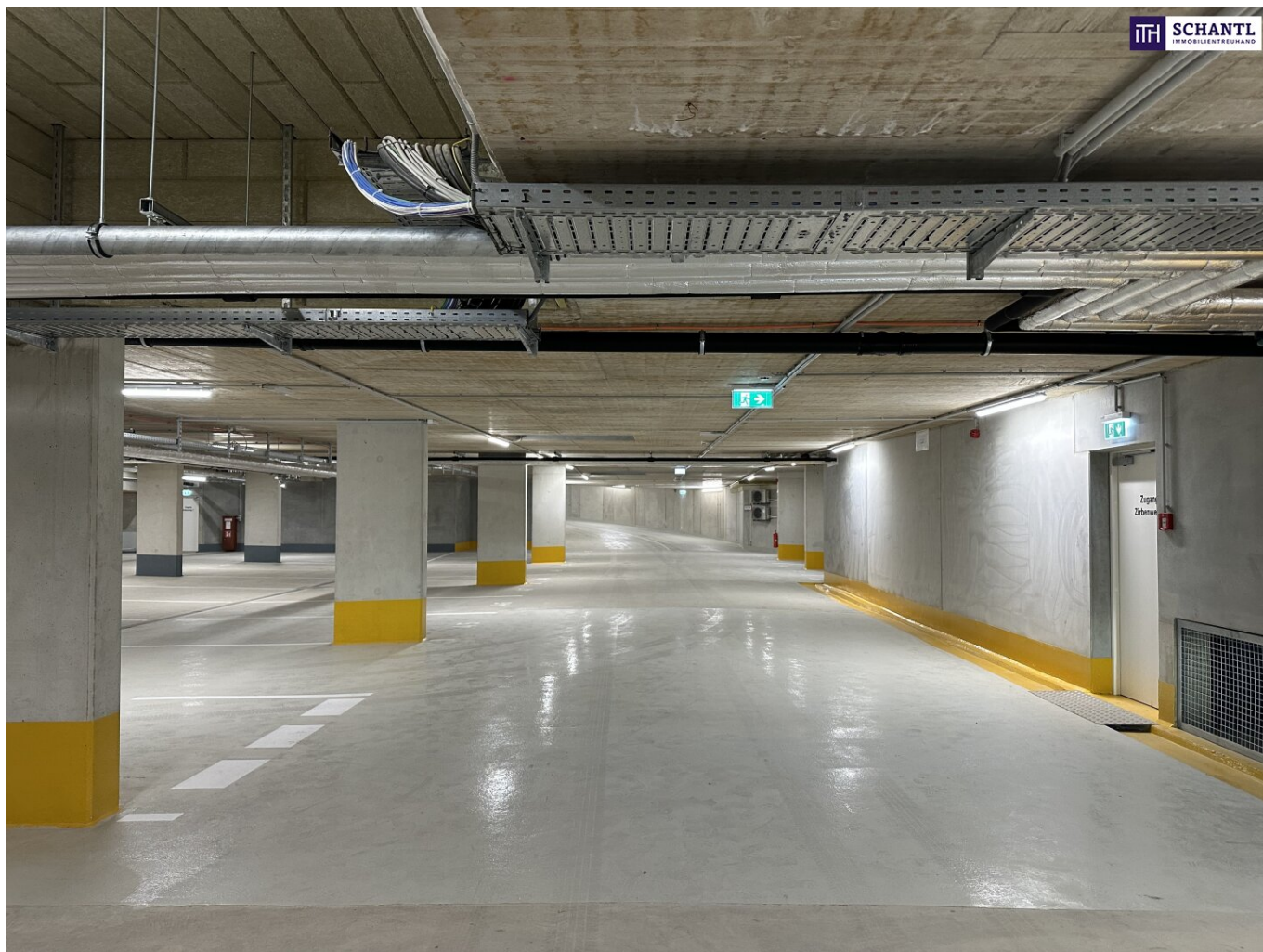


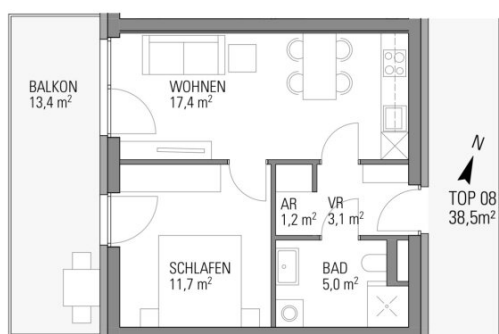






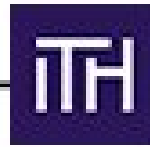




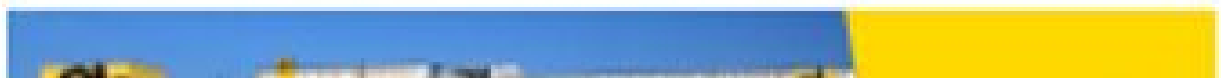
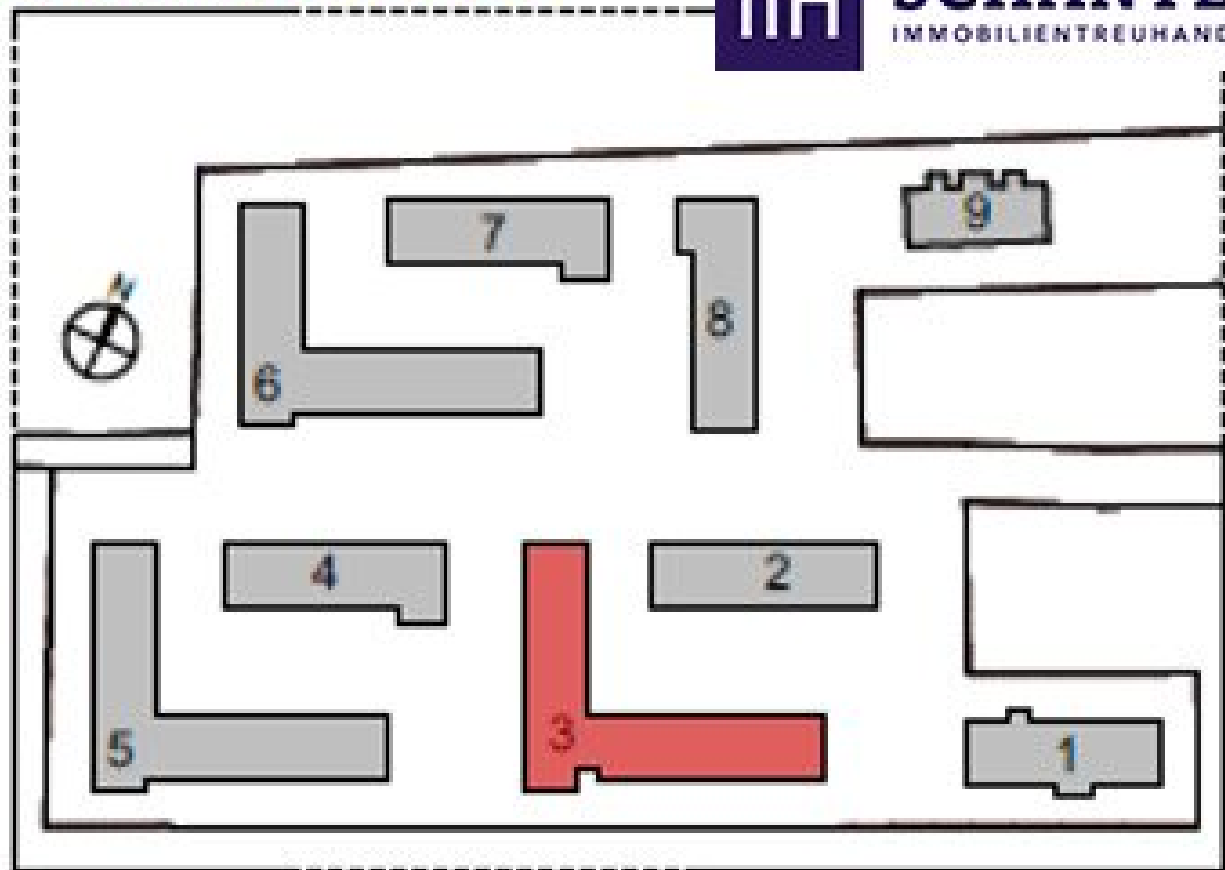




# ÜBERSICHTSPLAN



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



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

### **GROSSARTIG! Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Südwestausrichtung, großzügigem Balkon, exklusiver Tischlerküche und Tiefgaragenplatz!**

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung bietet Ihnen modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Auf ca. 42 m<sup>2</sup> 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** – Sichere und komfortable Parkmöglichkeit im Gebäude.
- **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. September 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](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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **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 <1.000m

Flughafen <4.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap