

**Genießen Sie herrliche Sommertage in Ihrem idyllischen Eigenarten - viele weitere Wohnungen auch mit Balkon verfügbar!**



**Objektnummer: 291486**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	249.000,00 €
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

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Qualitätssiegel**

**Top Fotos**

**Infrastrukturbericht**

**Wohnungs- und Häuserservideos**

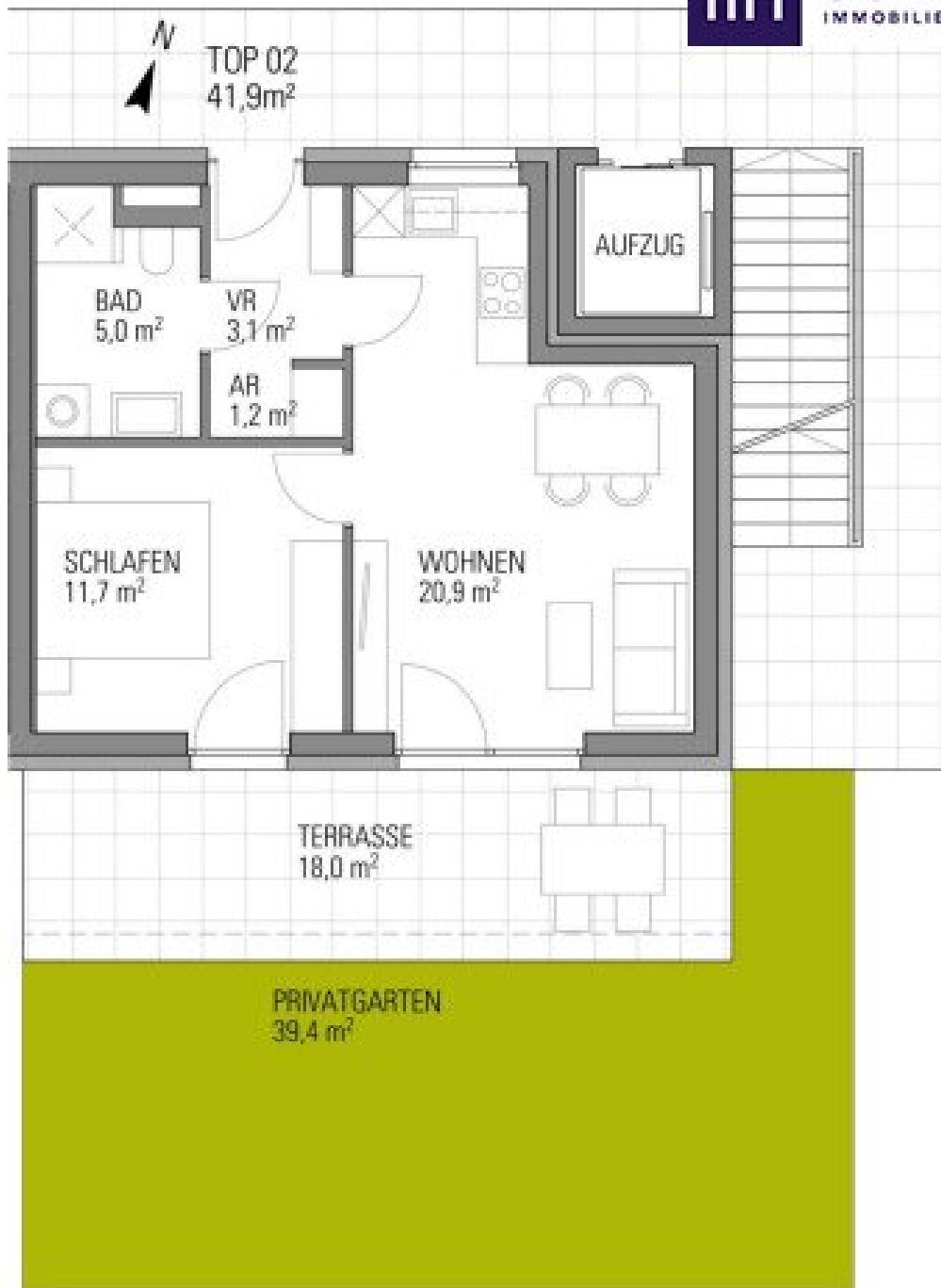
**Home Staging**

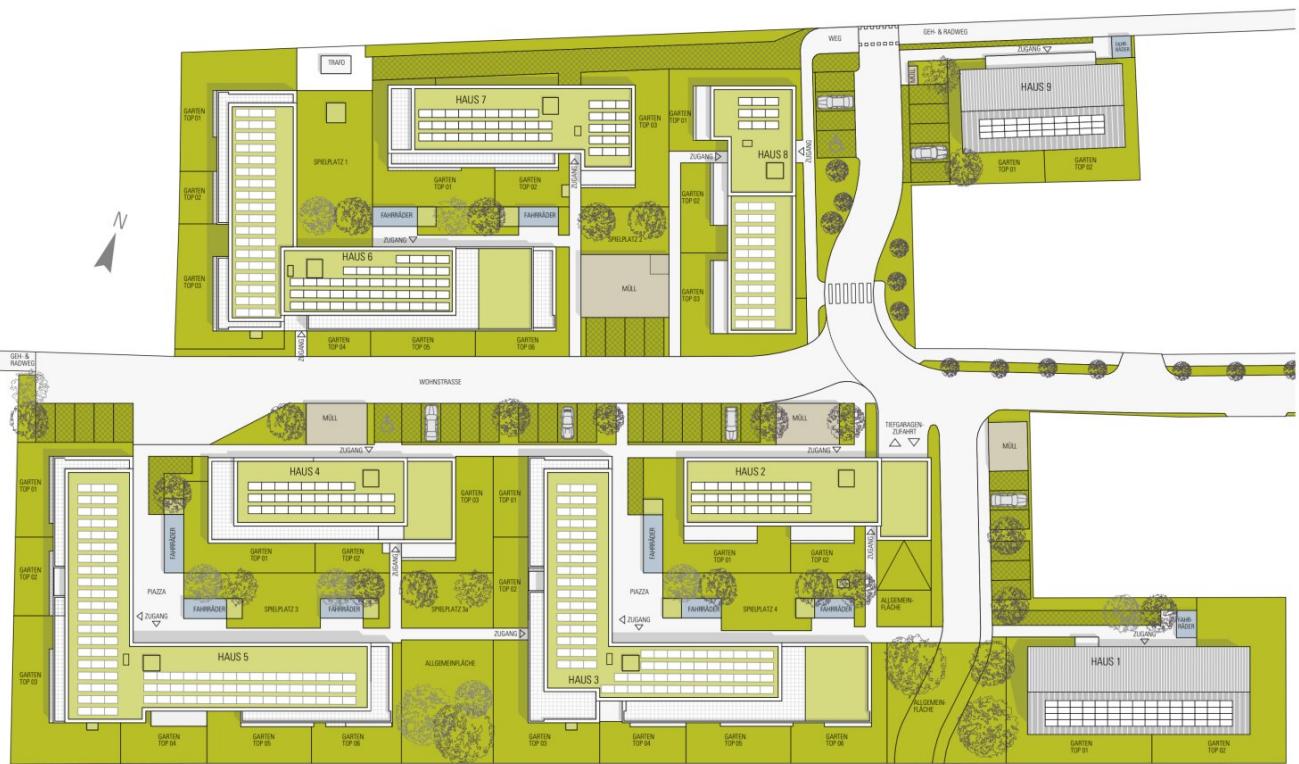
**Social Media**

**35 Plattformen**

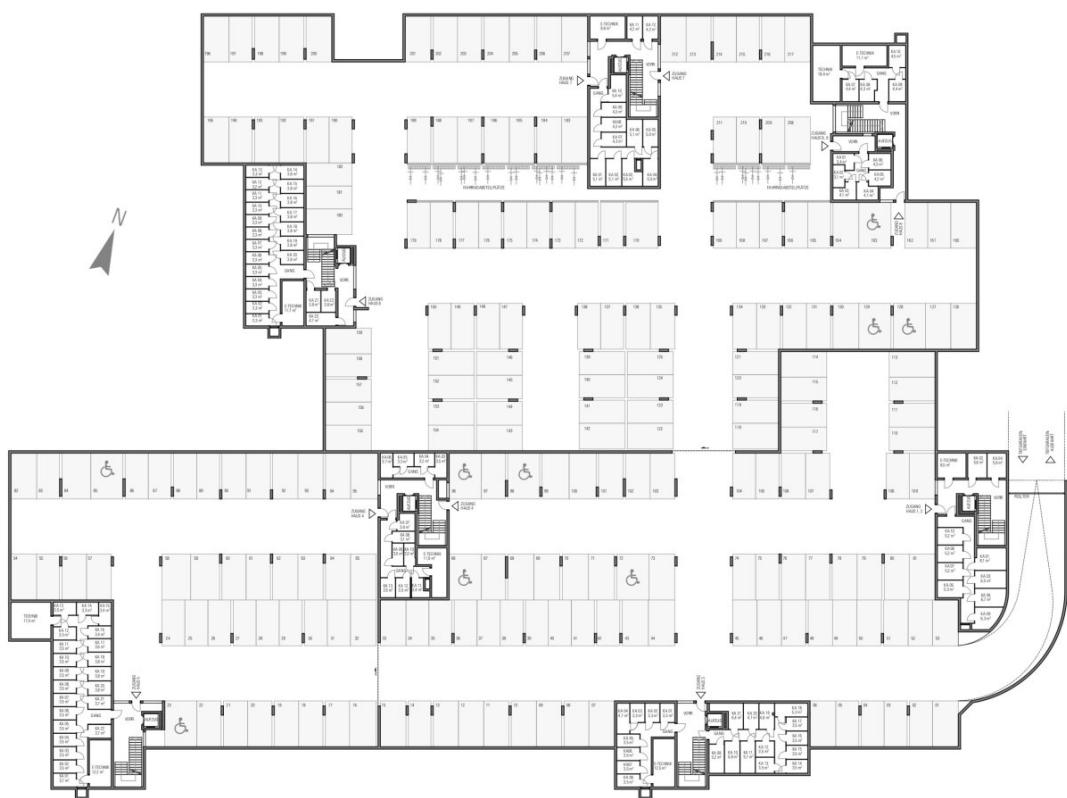
**3D Grundriss**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [i](#) [in](#) **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

**Genießen Sie herrliche Sommertage in Ihrem idyllischen Eigenarten - viele weitere Wohnungen auch mit Balkon verfügbar!**

Diese traumhafte 2-Zimmer-Wohnung wird gerade in einem modernen Bauprojekt in Kalsdorf bei Graz errichtet.

Zu den Highlights der Wohnung zählt ganz klar die **fast 17 m<sup>2</sup> große Terrasse mit 50 m<sup>2</sup> Eigengarten** dar, welcher **ausreichend Platz für gemütliche Grillabende** mit der Familie oder mit Freunden bietet.

Weiters besticht die ca. 64 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:

- Vorräum
- Praktischer Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen in Richtung Sonne
- Offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang auf den Balkon

## **HIGHLIGHTS:**

- große, traumhafte Dachterrasse
- **Ausgang auf die Terrasse von allen Zimmern**
- nur 4 Einheiten gesamt auf der Etage
- Penthouse mit **Premiumausstattung**
- **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 <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

### **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 <1.250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap