

**Atemberaubendes 4-Zimmer-Maisonette mit gemütlichem
Eigengarten! Erstbezug - Fertigstellung 2024! DELUXE
MAISONETTE!**



Objektnummer: 291484

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,15 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	85,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	499.900,00 €
Infos zu Preis:	

TIEFGARAGENPLATZ €21.500,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

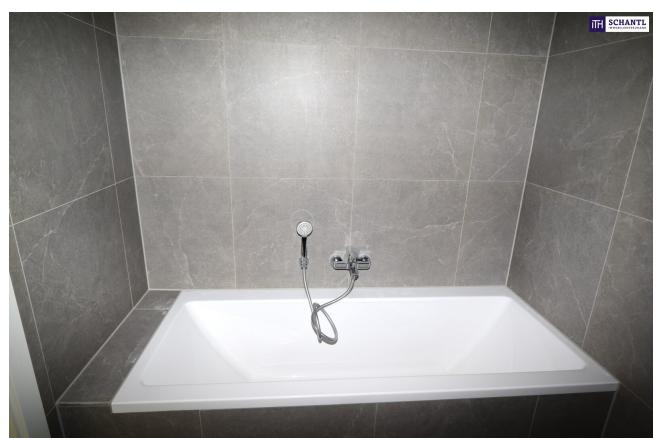
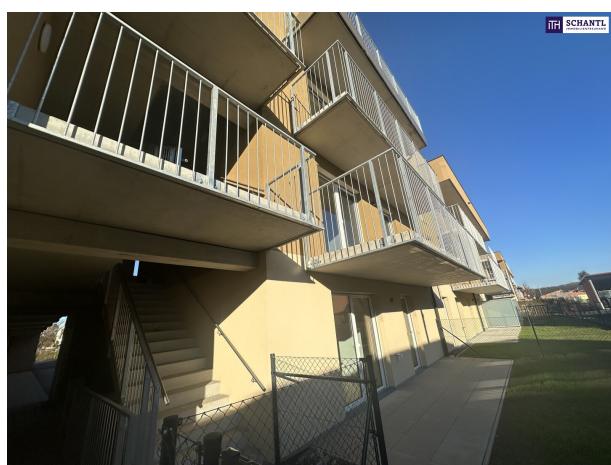
Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

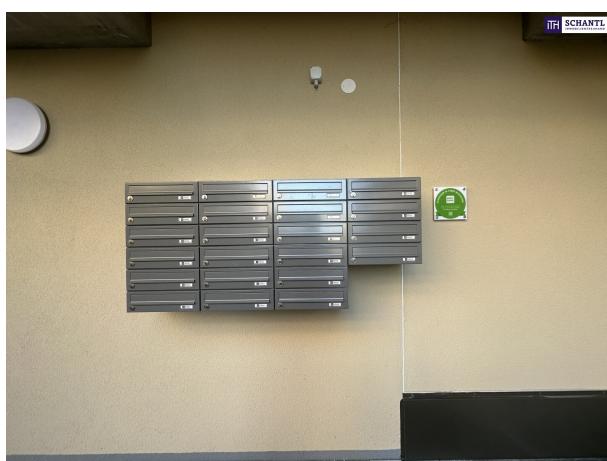












**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:

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

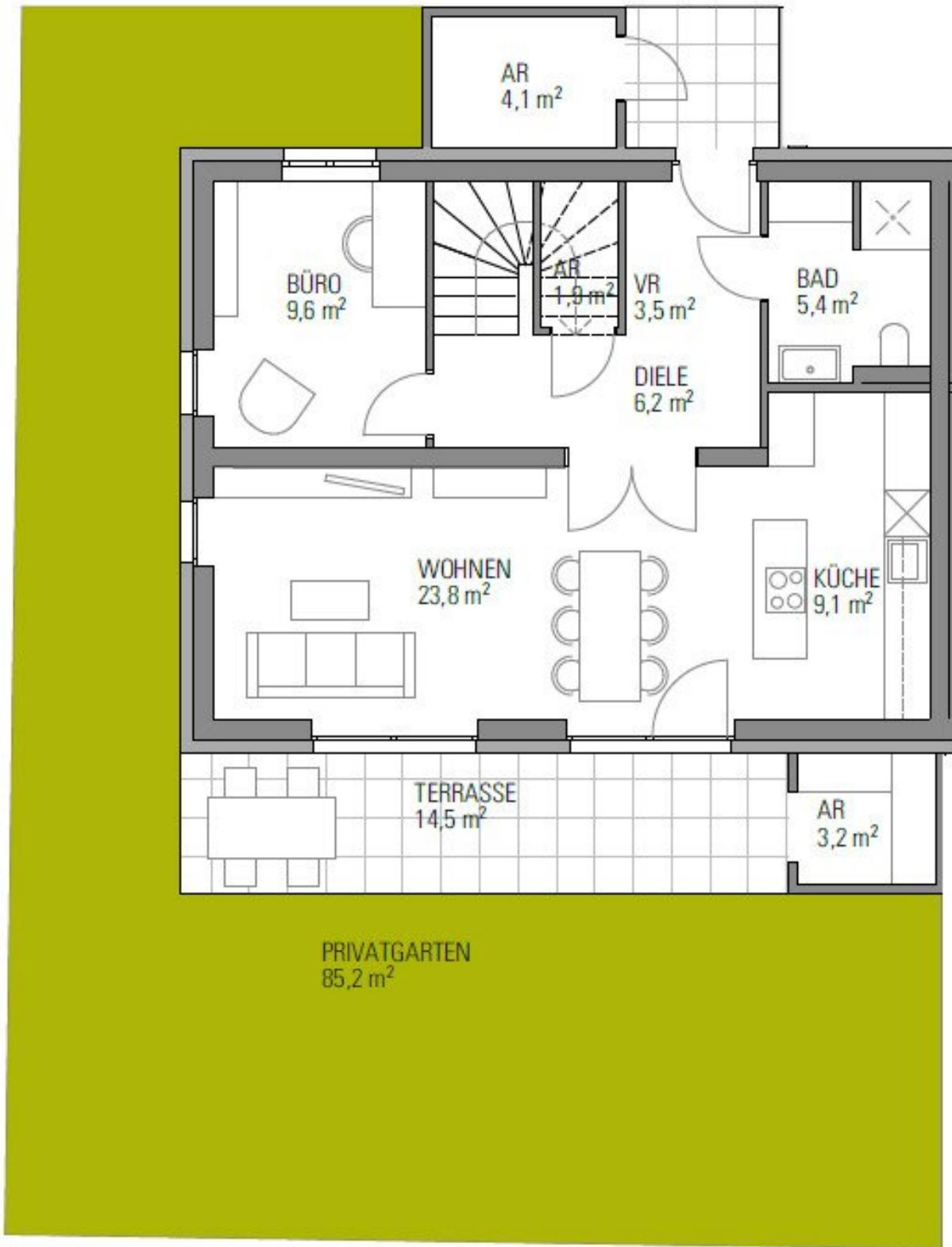
Home Staging

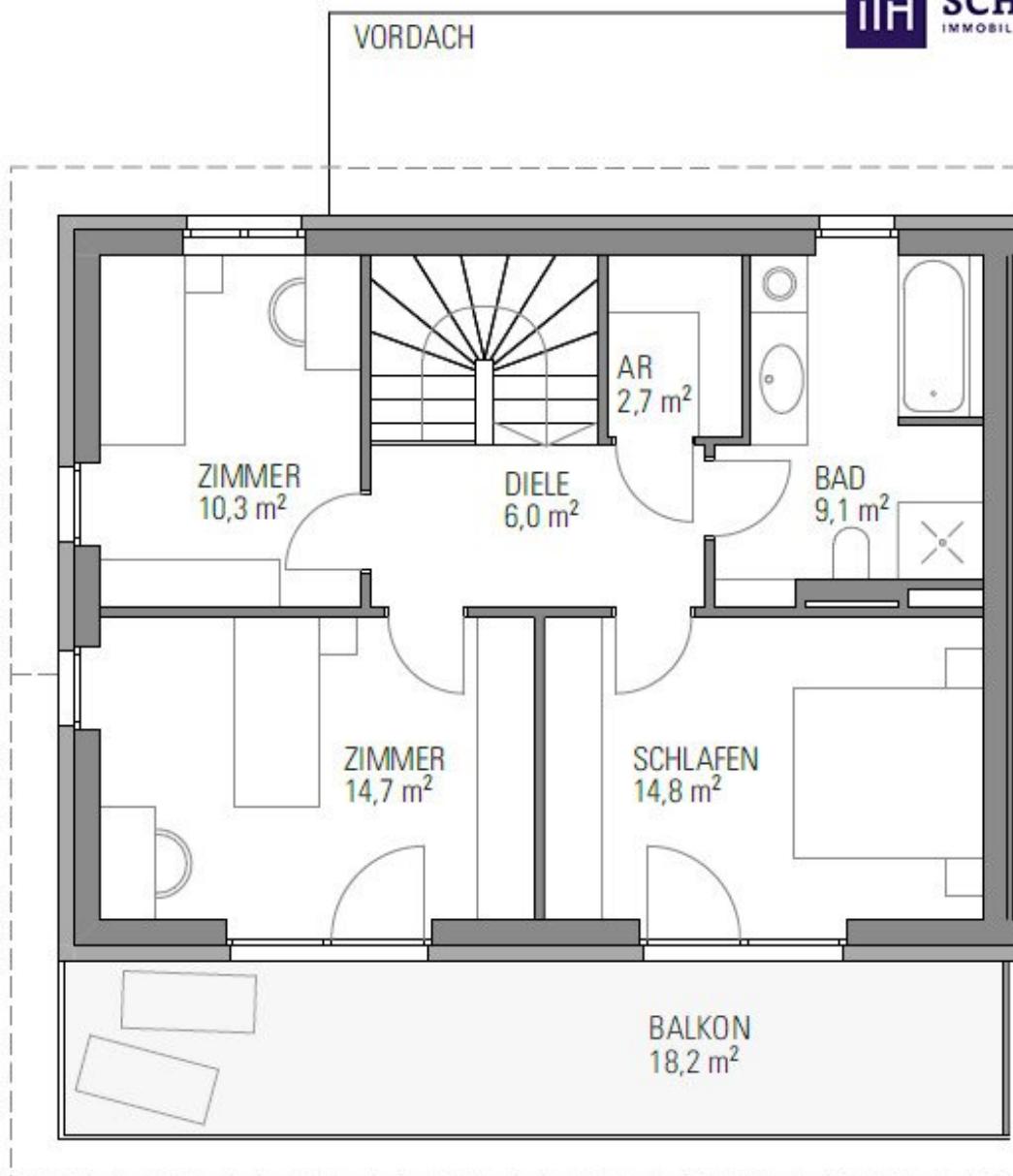
Social Media

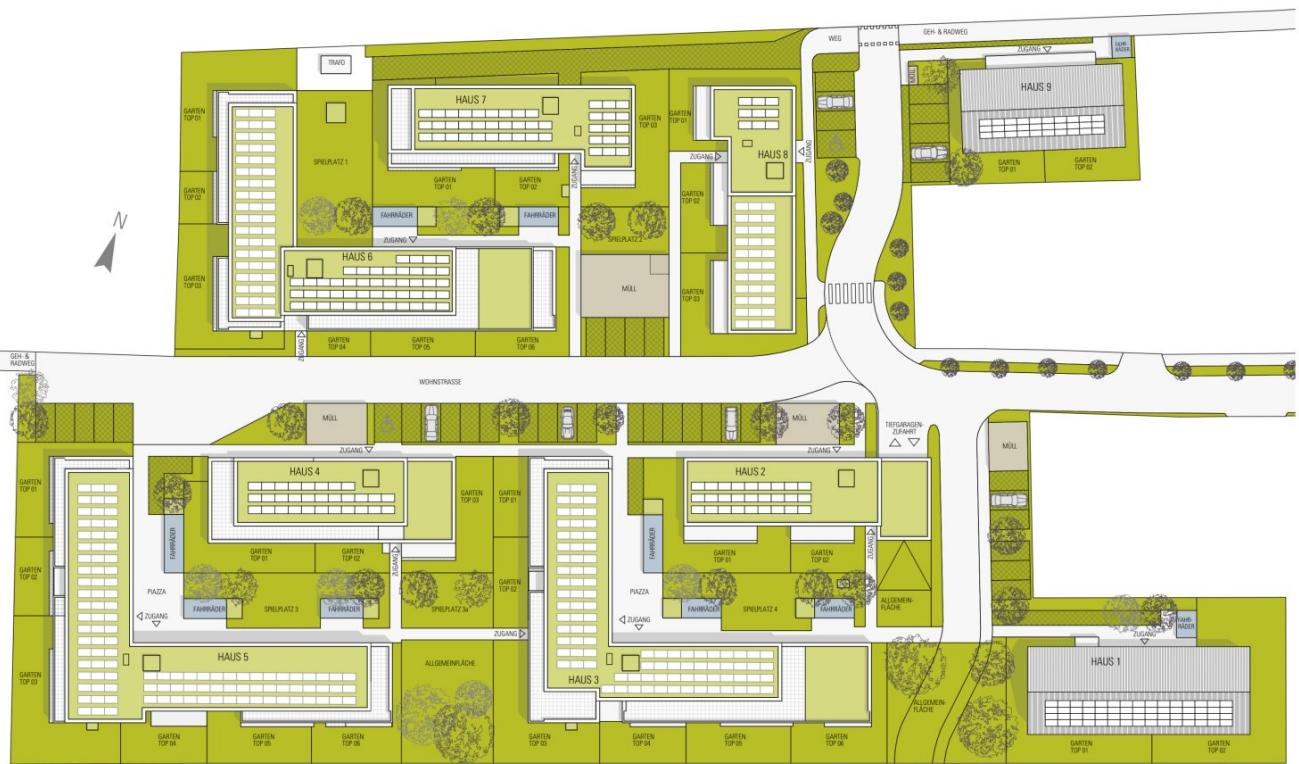
35 Plattformen

3D Grundriss

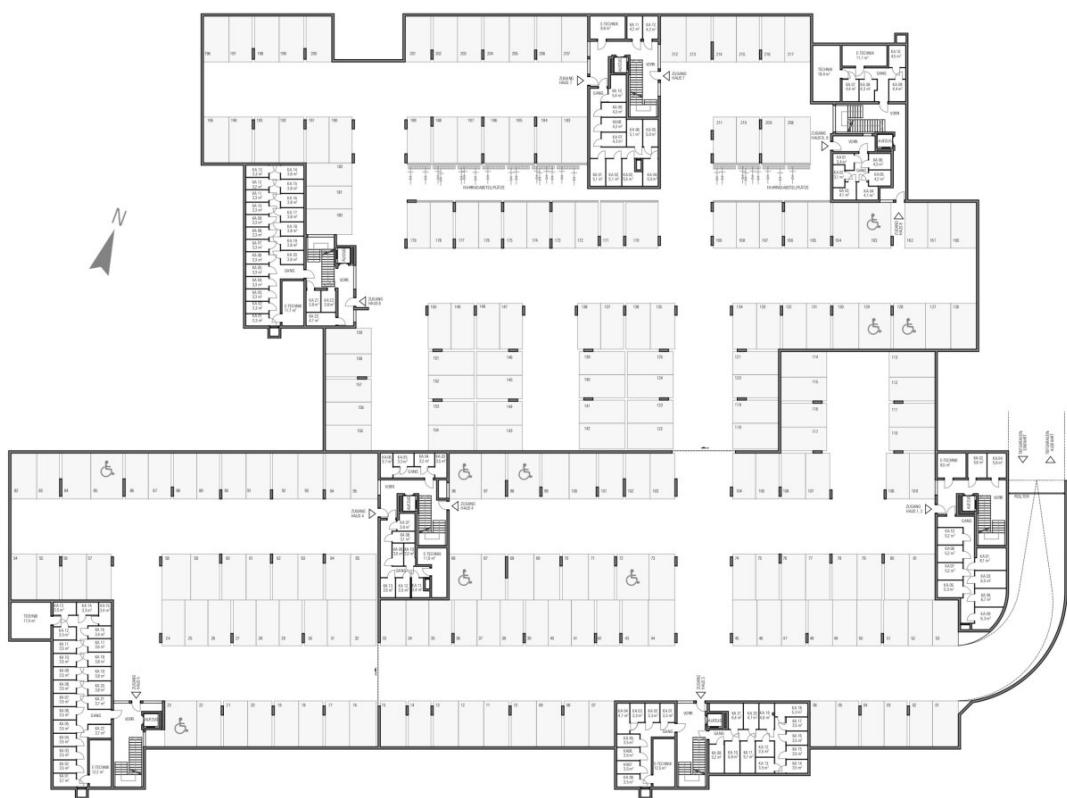
FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**













Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | 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

PROVISIONFREI! DELUXE MAISONETTE!

Atemberaubendes 4-Zimmer-Maisonette mit gemütlichem Eigengarten! Erstbezug - Fertigstellung 2024!

Diese traumhafte 4-Zimmer-MAISONETTE-WOHNUNG wird gerade in einem höchst modernen Bauprojekt in Kalsdorf bei Graz errichtet.

Zu den Highlights der Wohnung zählt ganz klar der **85 m² große Eigengarten**, welcher **ausreichend Platz für gemütliche Grillabende** mit der Familie oder mit Freunden bietet.

Zusätzlich gibt es im 1.OG einen **18m² großen Balkon**.

Weiters besticht die ca. 117 m² 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:

- Vorraum --> EG + OG
- Praktischer Abstellraum --> EG
- Bürraum (Zimmer 1) --> EG
- Zimmer 2 --> OG

- Zimmer 3 --> OG
- Badezimmer mit Dusche und WC --> EG
- Badezimmer mit Badewanne und WC --> OG
- Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen in Richtung Sonne --> OG
- Offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang auf den Balkon --> EG

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: 38m² - 117m²

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 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <2.500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Geldautomat <2.250m
Bank <2.250m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.750m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap