

**Entzückende Gartenwohnung in Südausrichtung -  
moderne Bauweise und sehr gute Raumauflteilung - in  
8401 Kalsdorf!**



**Objektnummer: 291679**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	335.900,00 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI!!!! KP ist brutto!

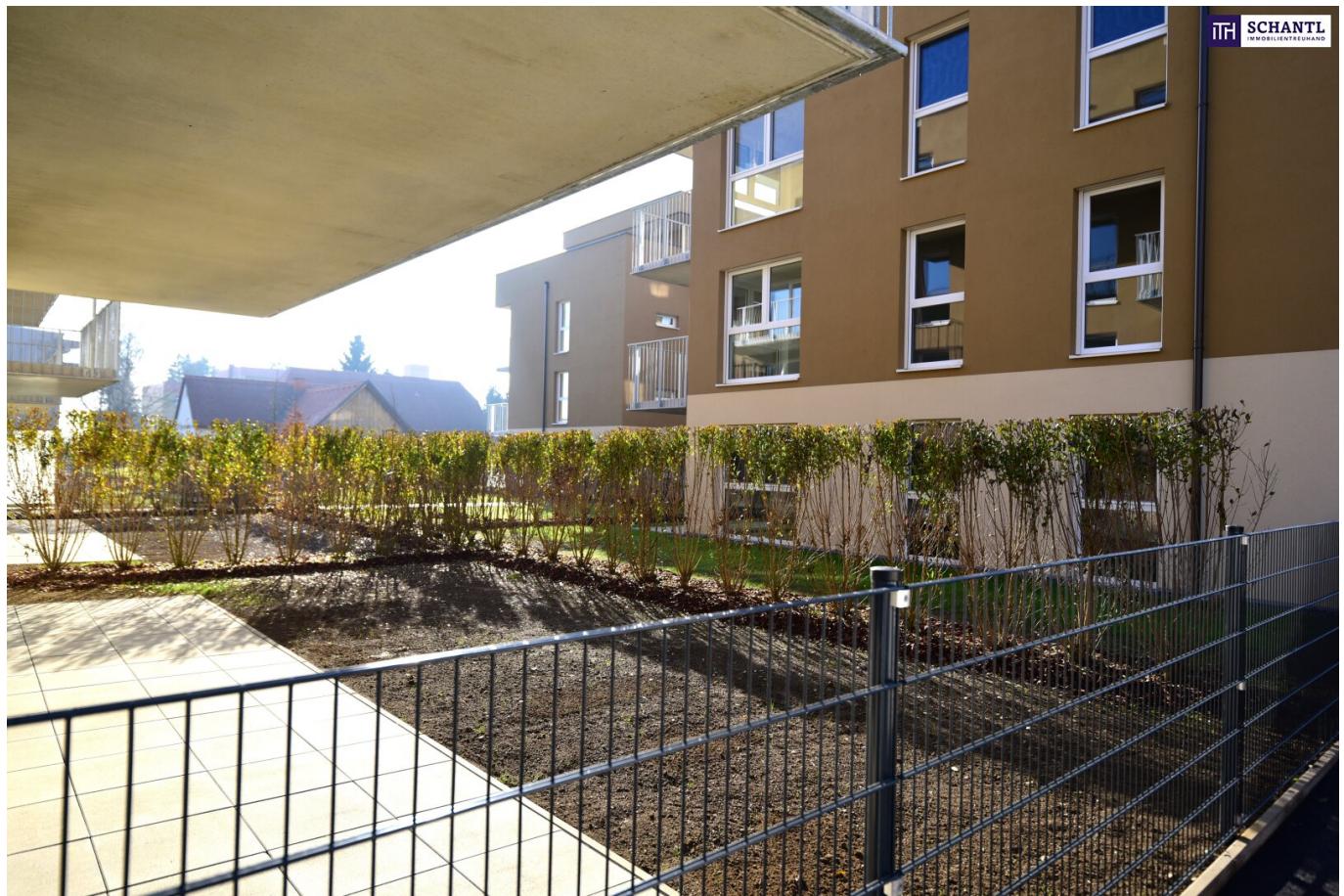
## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047







**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

**VERKAUFEN**

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbereich
- Top Fotos

**VERSICHERUNGEN**

- Qualitätsseiegel
- Qualitätsseiegel
- Qualitätsseiegel

**FINANZIERUNG**

- Smart investieren, Zukunft gestalten.
- Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.
- Ihre Pläne, unsere Lösungen.

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



## 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
- Betriebunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

### FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@schantl-ith.at

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

Ihre Träume -  
unser Fokus!

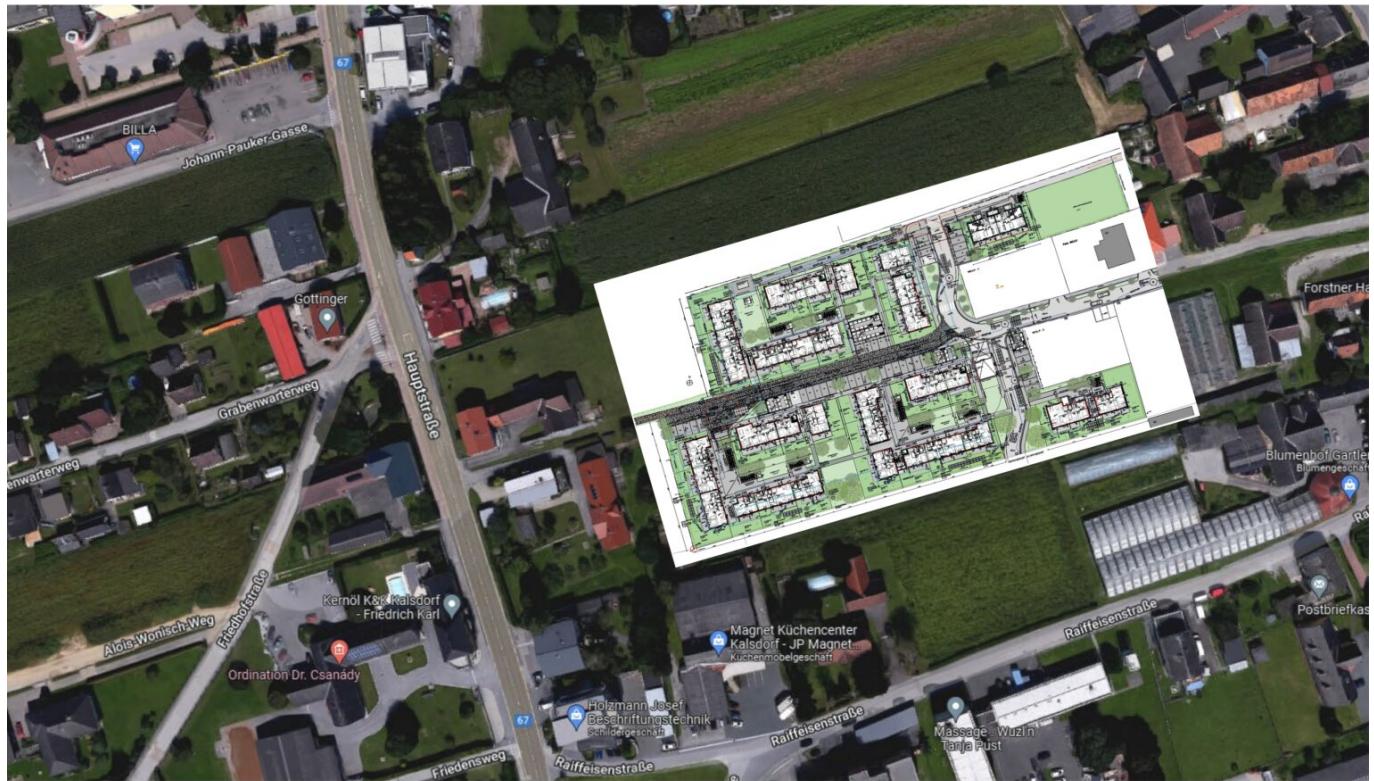
## Vertrauen, das sich lohnt!

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)





**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

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätsiegel

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- / Gesundheitsvers.
- 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

### **Entzückende Gartenwohnung in Südausrichtung - moderne Bauweise und sehr gute Raumaufteilung - in 8401 Kalsdorf!**

Diese Wohnung wird Sie begeistern, ein moderner Baustil verbunden mit hoher Bauqualität und toller Raumaufteilung sind in dieser Wohnung vereint.

#### **Fakten zur Wohnung Top 4 im Haus 7:**

- Wohnfläche von 87m<sup>2</sup>
- Balkon 17m<sup>2</sup> mit Südausrichtung
- die Wohnung befindet sich im 1 OG
- 4 Zimmer
- Wohnen/Essen auf 34,4m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer (10m<sup>2</sup> / 10m<sup>2</sup> / 11,8m<sup>2</sup>)
- Badezimmer 6,8m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,3m<sup>2</sup>
- WC 1,7m
- Diele 6,6m<sup>2</sup>

- VR 3,1m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 5m<sup>2</sup>
- KP brutto € 335.900,00
- KP brutto TG € 21.500,00
- voraussichtliche Betriebskosten € 3,50 - € 4,00 / m<sup>2</sup> / Monat
- teilweise wurden Symbolbilder verwendet, da sich das Projekt in der Bauphase befindet!

### **Highlights zur Wohnung:**

- helle 4-Zimmer-Wohnung auf 87 m<sup>2</sup>, ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum suchen
- südlich ausgerichteter Balkon (17 m<sup>2</sup>), viel Sonne und perfekte Erholung im Freien
- individuelle Mitgestaltung der Raumaufteilung möglich – planen Sie Ihre Traumwohnung nach eigenen Wünschen
- großer Wohn-/Essbereich von 34,4 m<sup>2</sup>, lichtdurchflutet und zentral für gemeinsames Wohnen
- drei komfortable Schlafzimmer, ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- modernes Badezimmer (6,8 m<sup>2</sup>) & separates WC, funktional, stilvoll und praktisch
- praktischer Abstellraum und Kellerabteil (5 m<sup>2</sup>), zusätzlicher Stauraum für Ordnung und Komfort

- hochwertige, moderne Bauweise, langlebig, energieeffizient und ästhetisch ansprechend
- barrierefreie Erreichbarkeit, bequem und komfortabel für alle Lebensphasen
- top Lage & provisionsfrei, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindung direkt in der Nähe

### **zusätzliche Nebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- 1,8 % (=1,5 % + 20 % UST) vom Bruttokaufpreis für die Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

### **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)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.