

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



Objektnummer: 293629

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * 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:



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Qualitätssiegel



Top Fotos



Infrastrukturbericht



FindMyHome.at
QUALITÄTSMÄKLER

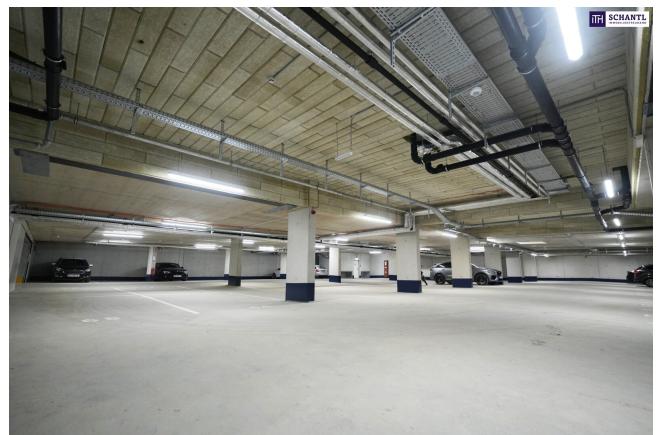
OFFICE WIEN

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

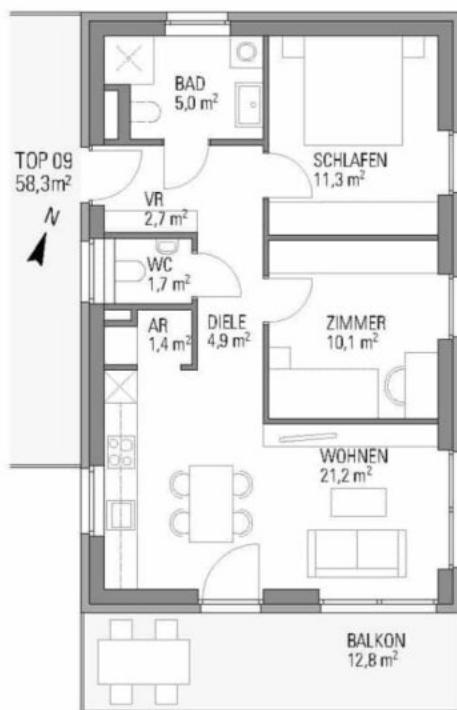








ITH SCHANTL
IMMOBILIENREUMAND



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- / 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

ZAUBERHAFT! 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 Raumauflteilung 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