

Jetzt zugreifen – Ihr Logenplatz! Eckwohnung mit Süd-West-Terrasse und Top-Aussicht! Ihre Chance auf Sonne, Ruhe & Panoramablick in Kalsdorf bei Graz!



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 293809

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:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	329.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kosten pro Tiefgaragenplatz: € 20.500,00

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





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



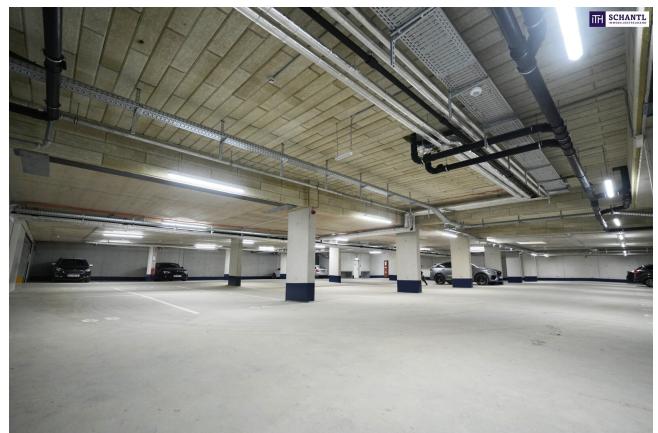
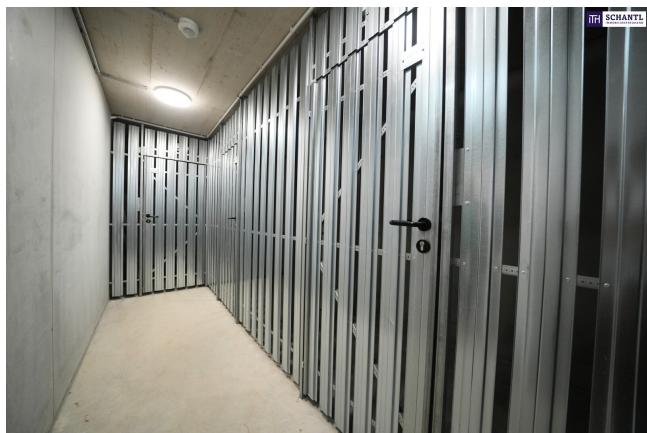
OFFICE WIEN

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

OFFICE GRAZ

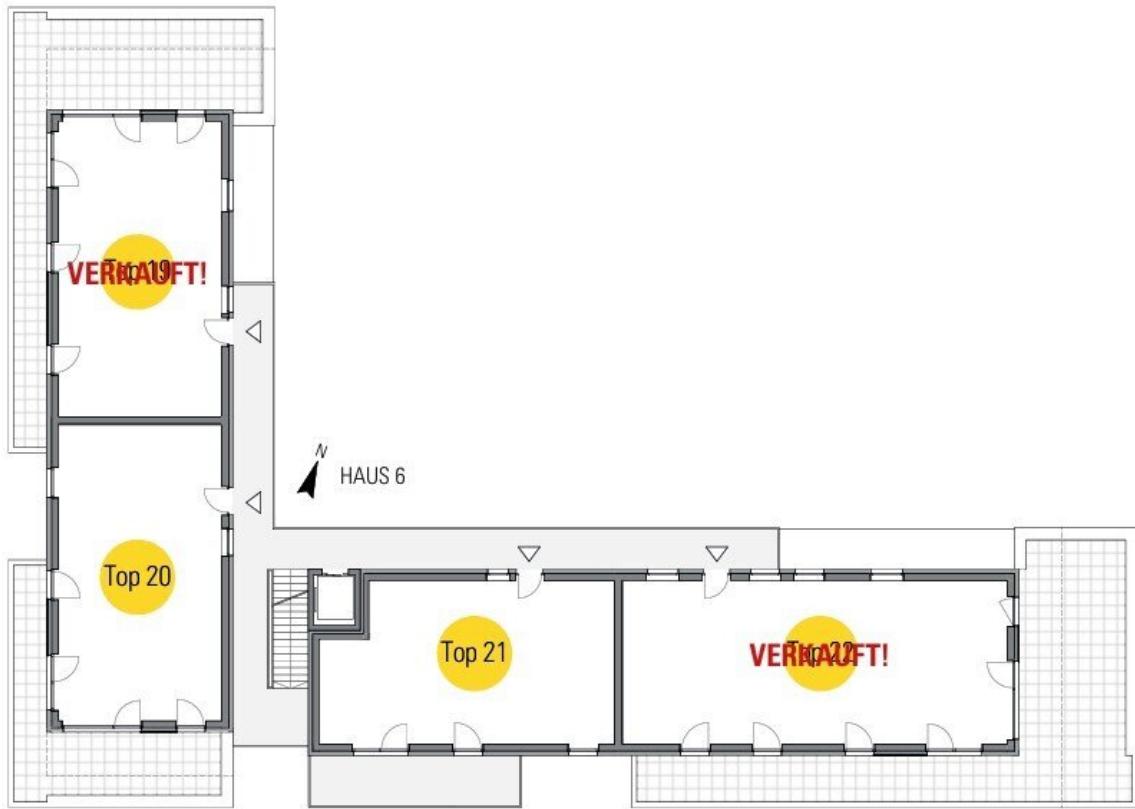
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

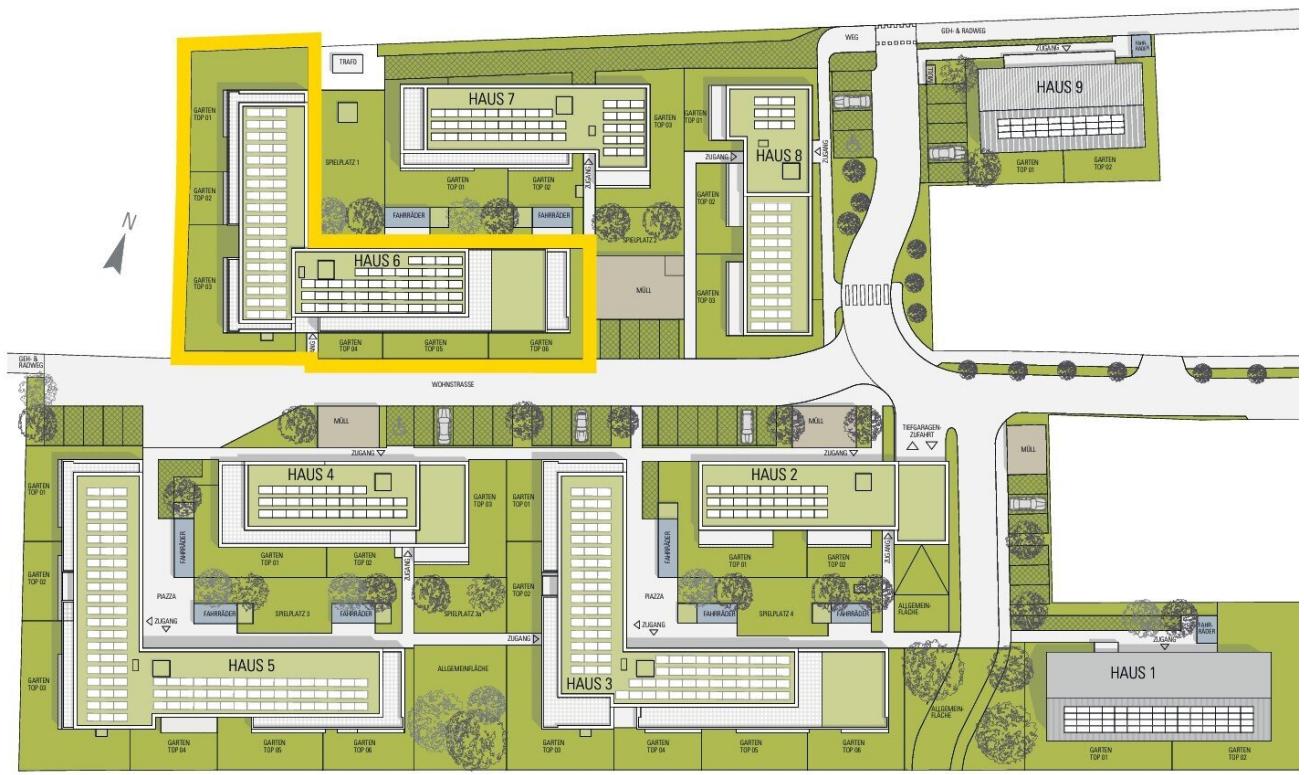
FOLGEN SIE UNS AUF    WWW.SCHANTL-ITH.AT

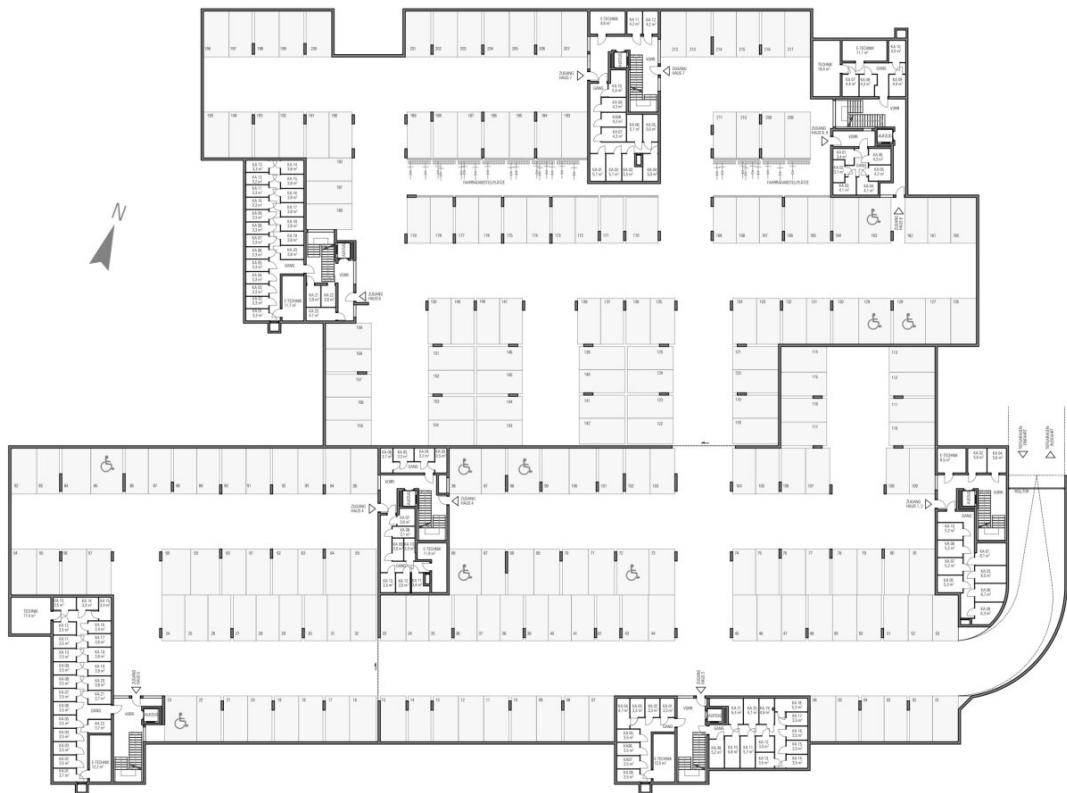




Haus 6 – 3. Obergeschoss







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

Jetzt zugreifen – Ihr Logenplatz! Eckwohnung mit Süd-West-Terrasse und Top-Aussicht! Ihre Chance auf Sonne, Ruhe & Panoramablick in Kalsdorf bei Graz!

Diese moderne Eckwohnung vereint Licht, Weite und Komfort. Eingebettet in das innovative OASIS Smart Village, genießen Sie hier die perfekte Balance aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhe. Die sonnige Süd-/West-Ausrichtung, die großzügige Terrasse und die Ecklage machen diese Wohnung zu einem echten Wohnhighlight. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

5 Fakten zur Wohnanlage

2. **OASIS Smart Village** – modernes Wohnprojekt mit 117 Einheiten in 9 Häusern.
4. **Perfekte Lage** – mitten in Kalsdorf, mit idealer Anbindung an Graz und die Murauen.
6. **Familienfreundlich** – Spielplätze, Grünflächen und Nahversorgung in Gehweite.
8. **Mobilität garantiert** – S-Bahn, Bus und Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar.
10. **Nachhaltig & effizient** – Neubau in Massivbauweise, Energiekennzahl HWB B (39 kWh/m²a), fGEE A (0,75).

10 Highlights Ihrer Wohnung

2. **Eckwohnung im 3. OG** – exklusiv und lichtdurchflutet!
4. **Süd-/West-Ausrichtung** – Sonne bis in die Abendstunden.
6. **Große Terrasse (ca. 28 m²)** – Ihr privater Sonnenplatz mit Weitblick.

8. **68 m² Wohnfläche** – perfekt für Paare, Singles oder Homeoffice.
10. **3 Zimmer** – intelligente Raumaufteilung für maximalen Komfort.
12. **Hochwertige Ausstattung** – Parkett, Markenfliesen, Fußbodenheizung.
14. **Bad mit Fenster & Dusche** – Tageslicht und modernes Design.
16. **Barrierefrei & mit Lift** – bequem bis zur Tiefgarage.
18. **Zwei zugeordnete Tiefgaragenplätze** – komfortabel und sicher.
20. **Absolute Ruhelage & provisionsfrei für Käufer** – direkt vom Bauträger.

Diese Eckwohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist Ihr persönlicher Logenplatz mit Sonne, Weitblick und Komfort. **Jetzt zugreifen – eine Gelegenheit, die es so nur einmal gibt!**

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

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 Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <250m
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