

**LICHT & WEITE! Traumhafte Wohnung mit Panorama und Sonne pur! Letzte Chance im 1. OG! Ihr sonniger Lieblingsplatz in Kalsdorf bei Graz wartet auf Sie!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293808**

**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:                   | 78,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 329.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Kosten pro Tiefgaragenplatz: € 20.500,00

### Provisionsangabe:

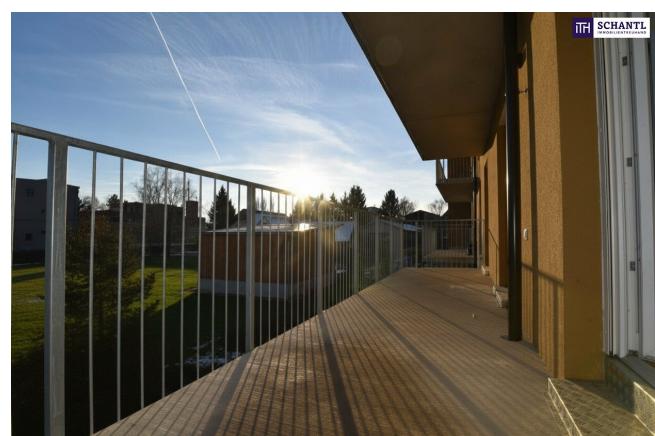
Provision bezahlt der Abgeber.

## 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



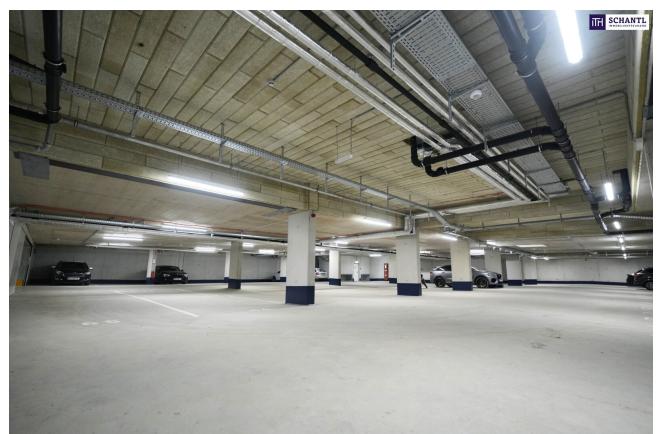
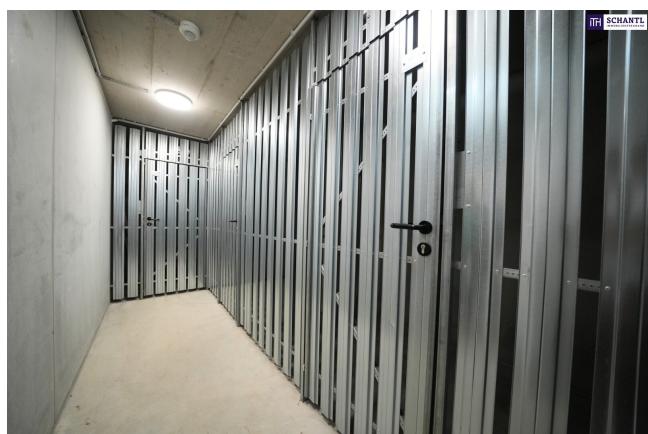
OFFICE WIEN

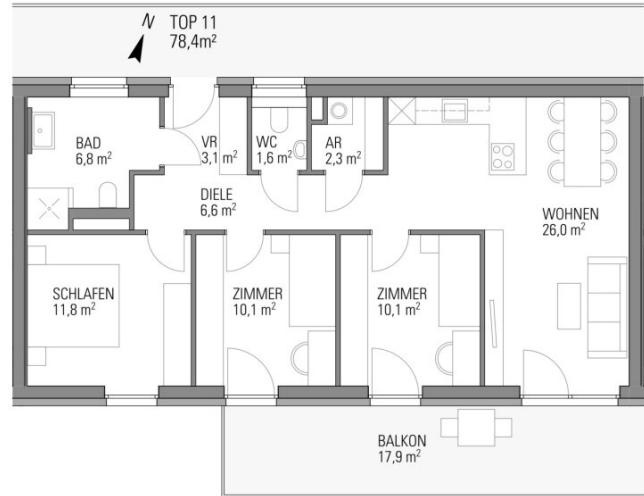
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

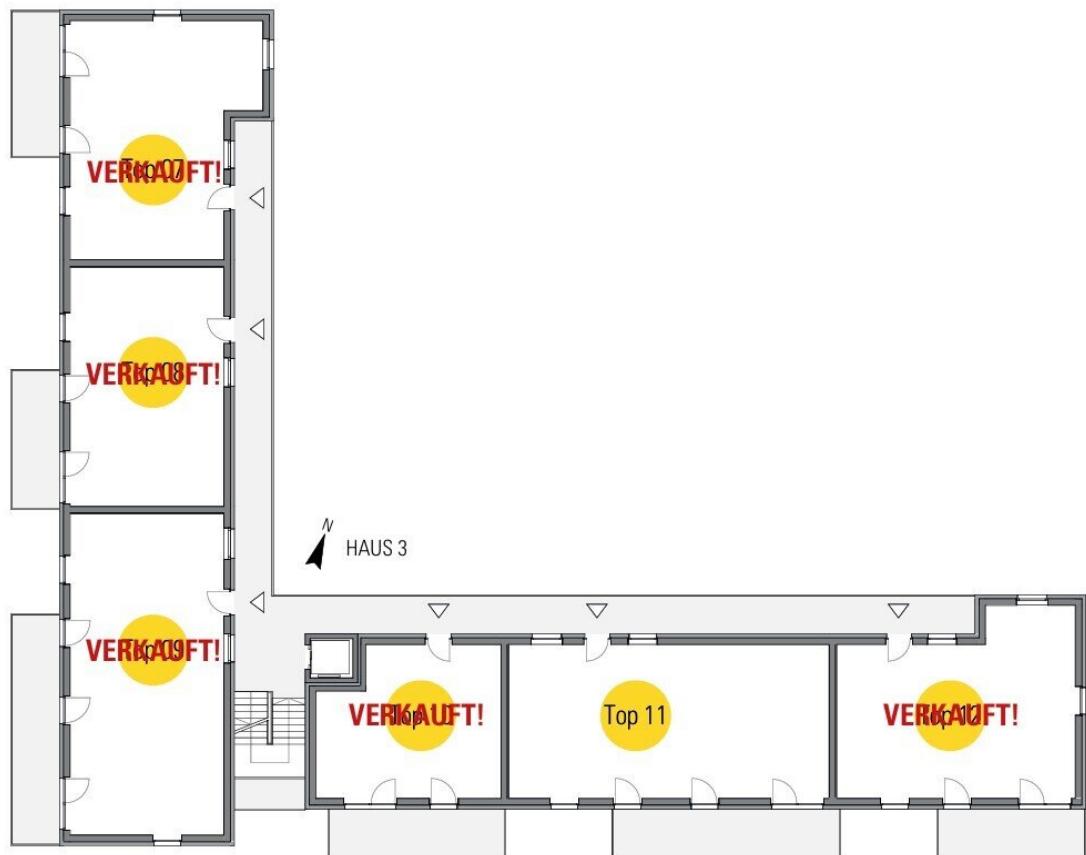
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF    [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

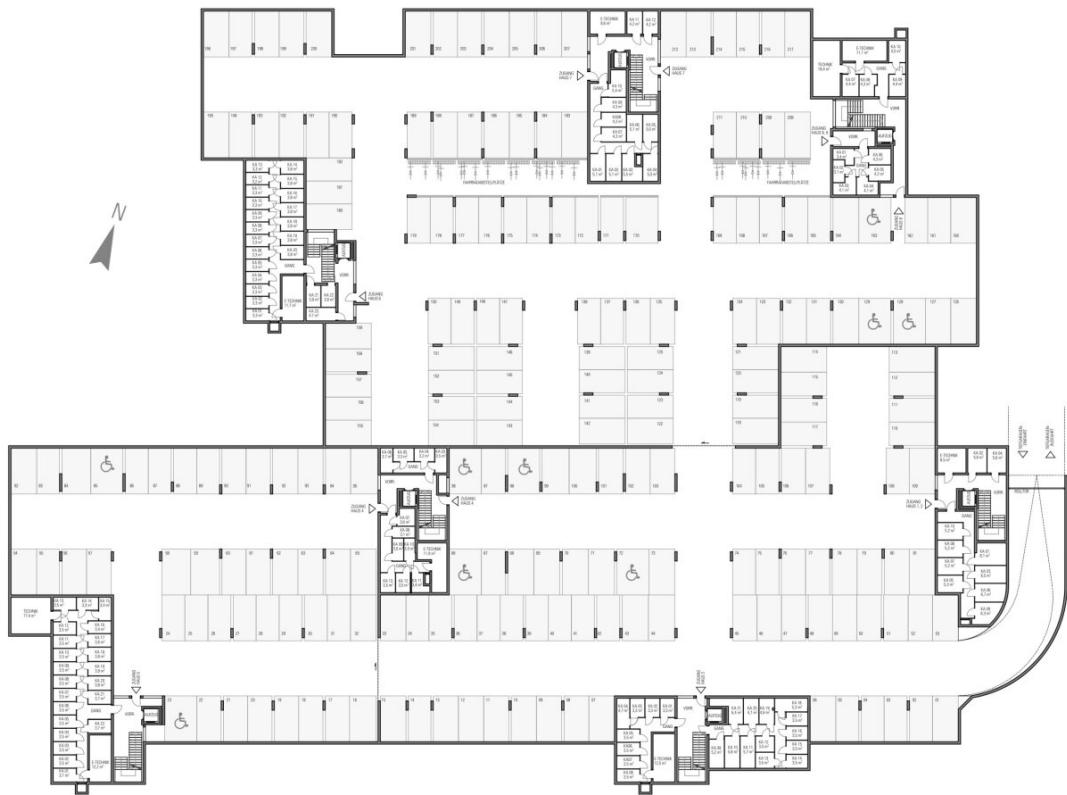




## Haus 3 – 1. Obergeschoss







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](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](mailto:office@sfi-invest.com)

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

## Objektbeschreibung

# **LICHT & WEITE! Traumhafte Wohnung mit Panorama und Sonne pur! Letzte Chance im 1. OG! Ihr sonniger Lieblingsplatz in Kalsdorf bei Graz wartet auf Sie!**

Diese moderne Eckwohnung im 1. Obergeschoss vereint stilvolles Wohnen, maximale Helligkeit und einen entspannenden Ausblick ins Grüne. Eingebettet in das innovative OASIS Smart Village genießen Sie hier die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Ruhe.

Der großzügige Südwest-Balkon, der durchdachte Grundriss und die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einem besonderen Wohnhighlight. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

### **5 Fakten zur Wohnanlage**

2. **OASIS Smart Village** – modernes Wohnquartier mit 117 Wohneinheiten in 9 Gebäuden.
4. **Perfekte Lage** – mitten in Kalsdorf, fußläufig zu Nahversorgern, Schule, Gastronomie & Radweg.
6. **Grüne, familienfreundliche Umgebung** – Spielplätze, Freiflächen und Erholungsbereiche direkt im Areal.
8. **Hervorragende Mobilität** – S-Bahn, Bus und Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar.
10. **Nachhaltige Bauweise** – Massivbau, HWB B (39 kWh/m<sup>2</sup>a), fGEE A (0,75), energieeffizient & zukunftssicher.

### **10 Highlights Ihrer Wohnung**

2. **Wunderschöne Wohnung im 1. OG** – besonders hell, offen und mit fantastischem

Raumgefühl.

4. **Südwest-Ausrichtung** – Sonne und Licht bis in die Abendstunden.
6. **Großer Balkon (ca. 18 m<sup>2</sup>)** – perfekt für Sonnenmomente, Relaxen & Outdoor-Dining.
8. **78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal für Paare, Familien oder Wohnen mit Homeoffice.
10. **4 Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum.
12. **Großer Wohn-/Essbereich mit 26 m<sup>2</sup>** – Herzstück der Wohnung, hell & einladend.
14. **Bad mit Fenster & Dusche** – moderne, hochwertige Ausstattung mit Tageslicht.
16. **Separates WC und Abstellraum** – maximale Funktionalität für den Alltag.
18. **2 zugeordnete Tiefgaragenplätze** – bequem, sicher & unverzichtbar.
20. **Absolute Ruhelage & provisionsfrei für Käufer** – direkt vom Bauträger.

Diese einladende Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist Ihr privater Aussichtspunkt mit Sonne, Ruhe und stilvollem Wohnkomfort.

## **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)

***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!***

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 <500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap