

**IHR GARTENPARADIS! Traumhafte  
Erdgeschoss-Wohnung mit großer Süd-West-Terrasse und  
gemütlichen Garten! JETZT ZUGREIFEN – die letzte  
verfügbare Gartenwohnung wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 293807**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	53,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	315.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kosten pro Tiefgaragenplatz: € 20.500,00

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner











**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

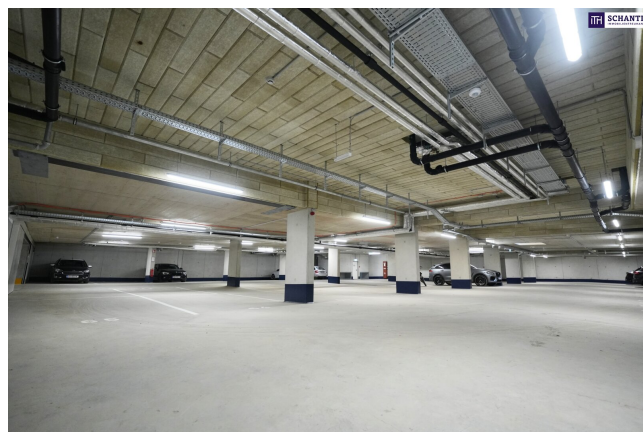
  
Wohnungs- und Häuservideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

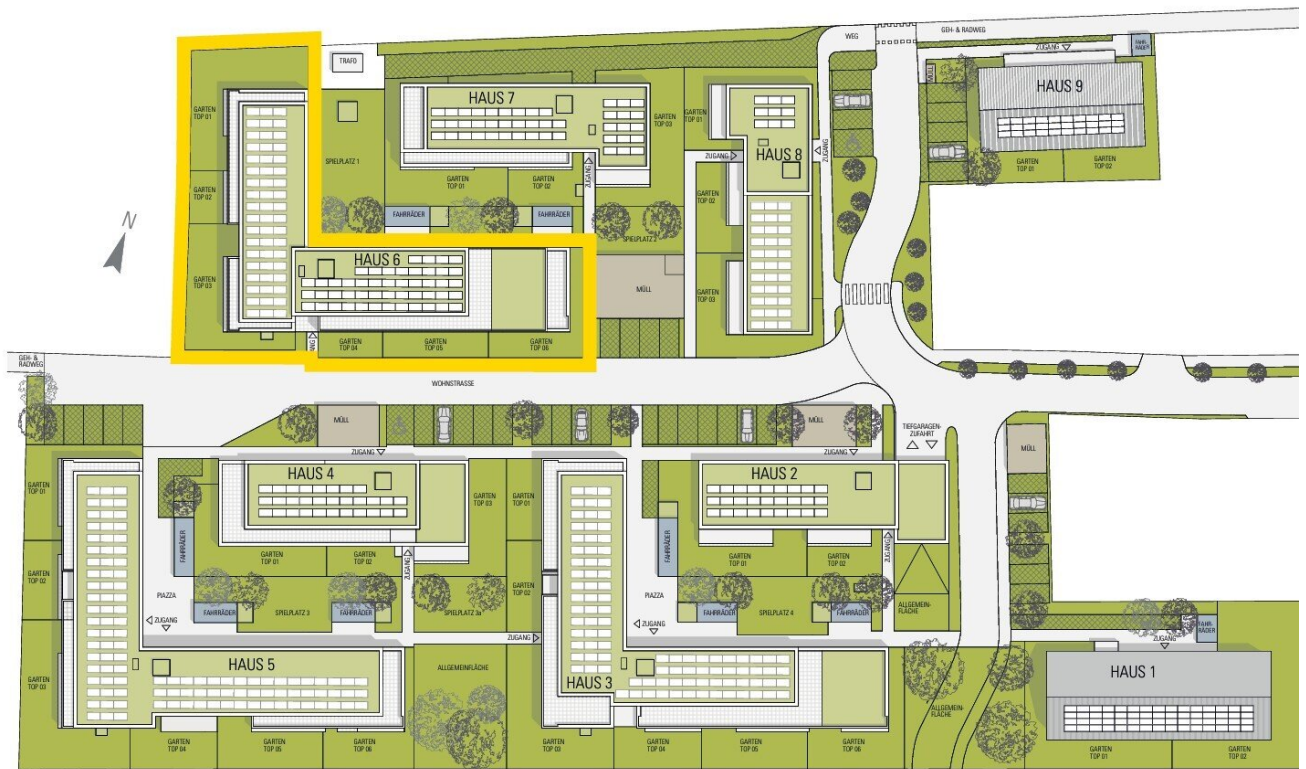
  
Qualitätssiegel

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

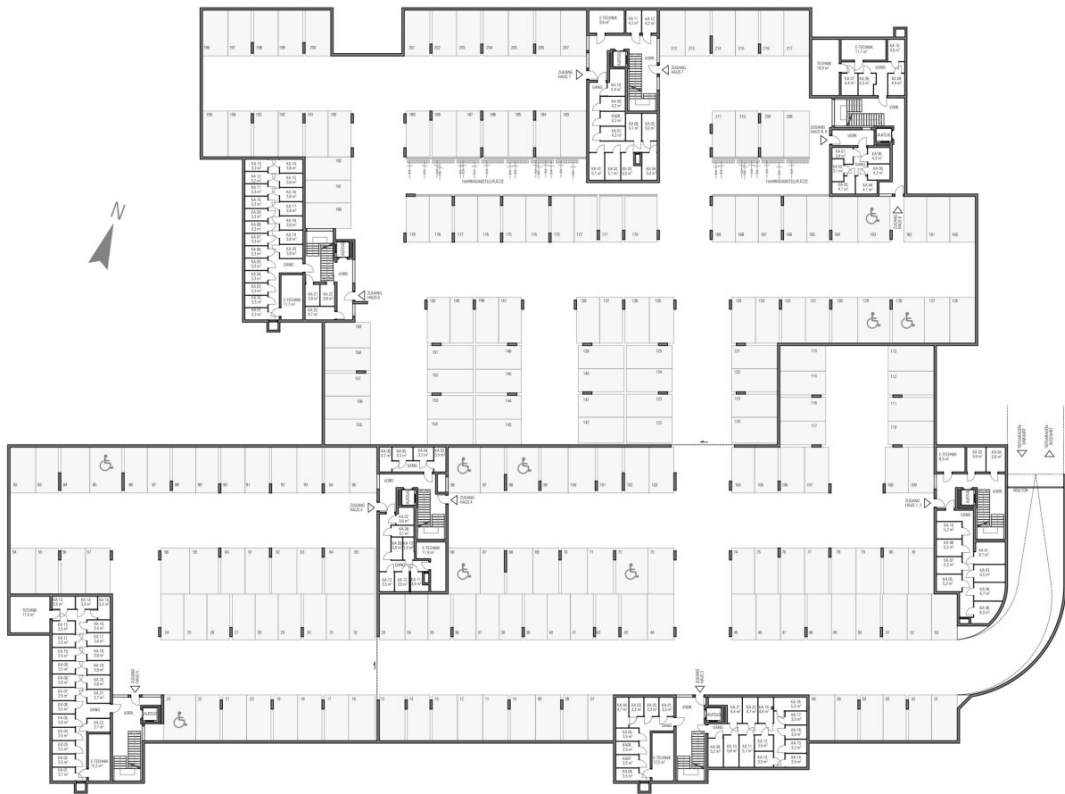












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

### **IHR GARTENPARADIS! Traumhafte Erdgeschoss-Wohnung mit großer Süd-West-Terrasse und gemütlichen Garten! JETZT ZUGREIFEN – die letzte verfügbare Gartenwohnung wartet auf Sie!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Gartenwohnung, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint. Eingebettet in das innovative OASIS Smart Village, genießen Sie hier die perfekte Balance aus Natur und urbaner Nähe. Die letzte verfügbare Gartenwohnung wartet auf Sie – mit großzügiger Süd-West-Terrasse, eigenem Garten und hochwertiger Ausstattung. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

#### **5 Fakten zur Wohnanlage**

2. **OASIS Smart Village** – ein 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/m<sup>2</sup>a), fGEE A (0,75).

#### **10 Highlights Ihrer Wohnung**

2. **Letzte verfügbare Gartenwohnung** – exklusiv und einmalig!

- 4. **Große Süd-West-Terrasse** – Sonne bis in die Abendstunden.
- 6. **Privater Garten mit ca. 53 m<sup>2</sup>** – Ihr grünes Paradies direkt vor der Tür.
- 8. **78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – perfekt für Paare, Familien 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 Gartenwohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist Ihr persönlicher Rückzugsort mit Sonne, Grün und Komfort. **Jetzt zugreifen – es ist die letzte ihrer Art!**

## **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 <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