

**Leben wie im Paradies – 4-Zimmer-PENTHOUSE mit  
Rundumblick von der großzügigen Dachterrasse!  
Erstbezug 2024!**



**Objektnummer: 296943**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Zirbenweg                        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8401 Kalsdorf bei Graz           |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 91,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

TIEFGARAGENPLATZ €21.500,-

### Provisionsangabe:

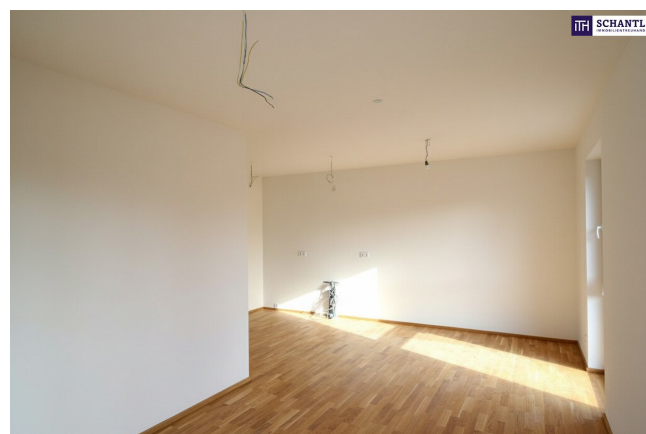
Provision bezahlt der Abgeber.

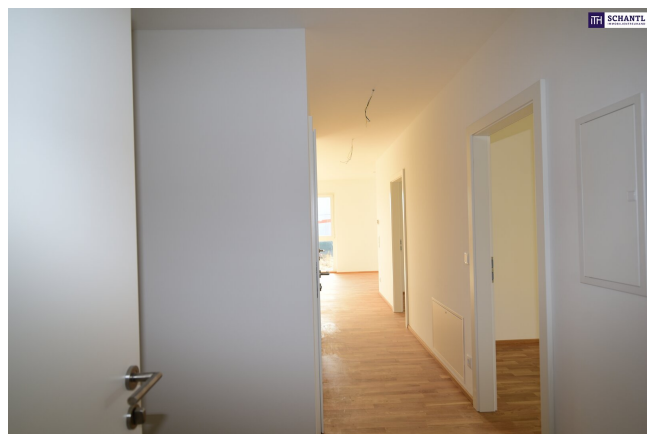
## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a











**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**

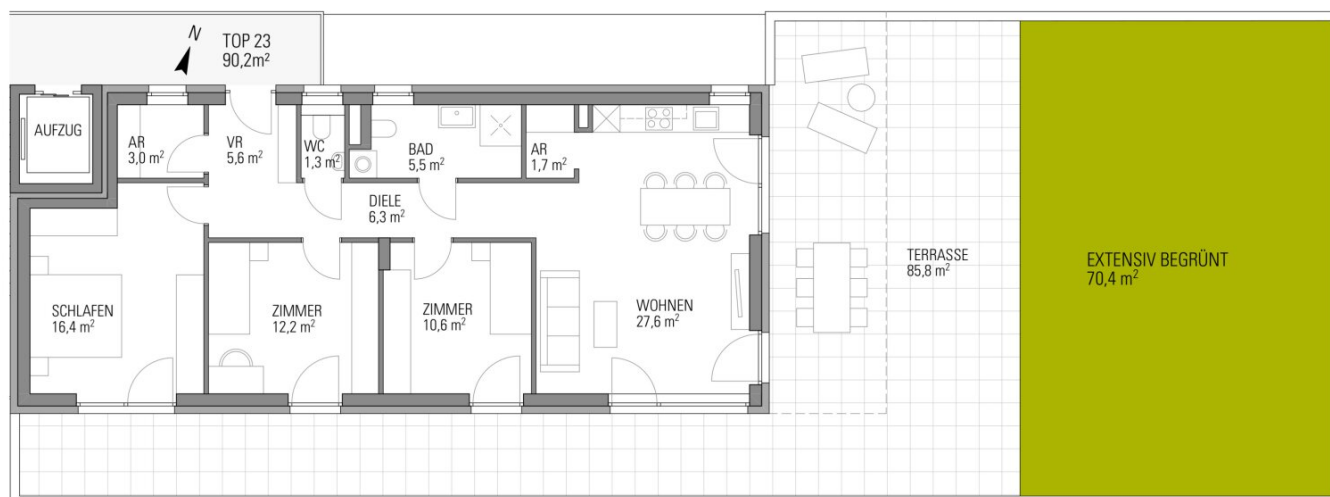
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

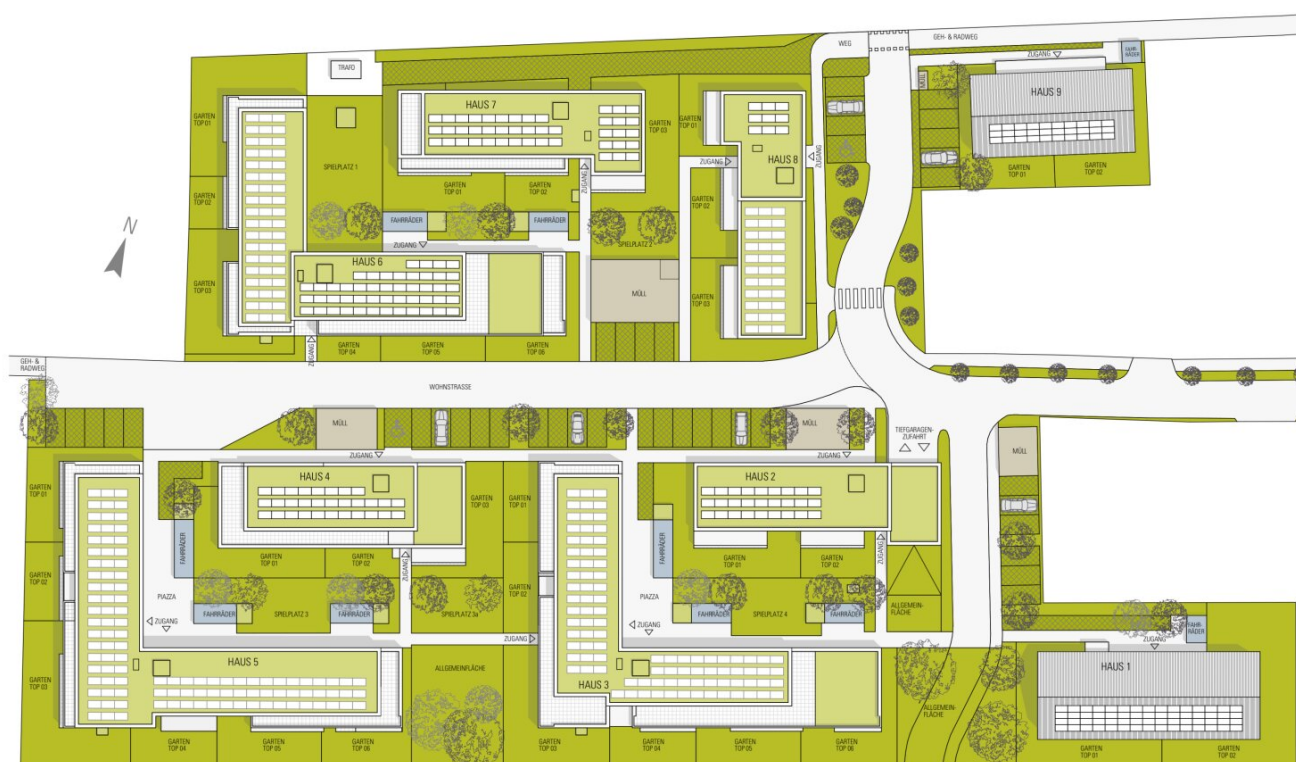
**Qualitätsiegel**

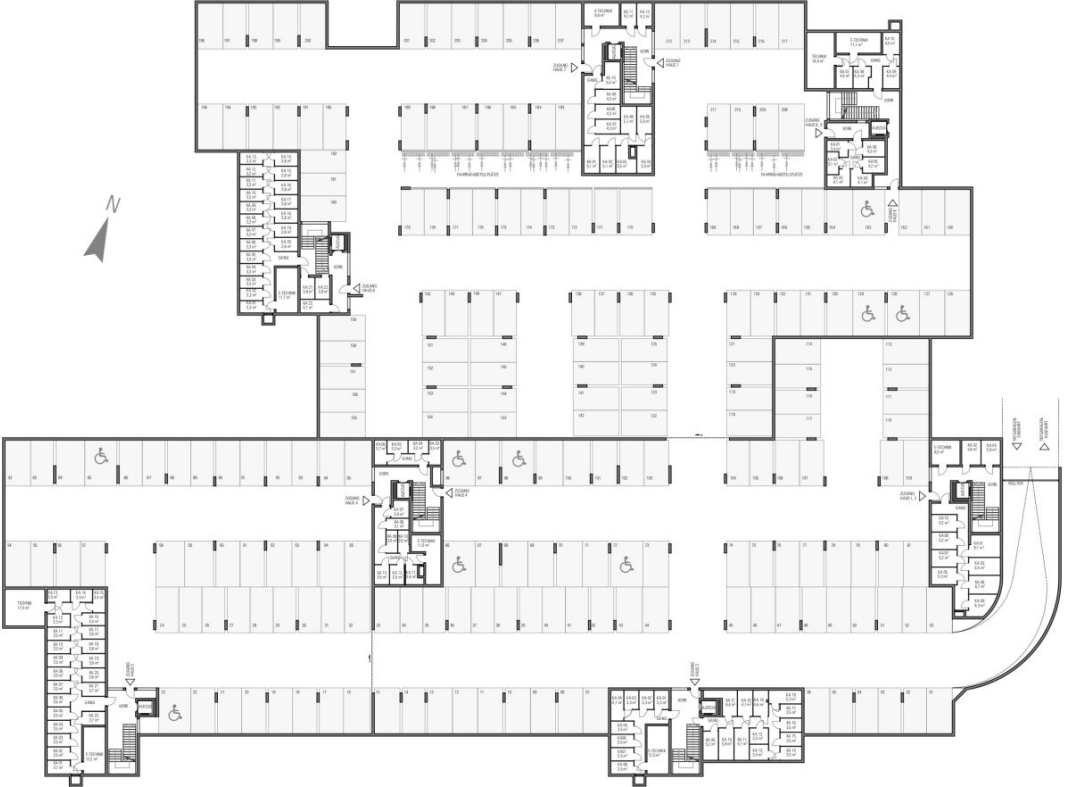
**Top Photos**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [@](#) [in](#)

**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

**Leben wie im Paradies – 4-Zimmer-PENTHOUSE mit Rundumblick von der großzügigen Dachterrasse! Erstbezug 2024!**

**Erstbezug - Fertigstellung 2024! PROVISIONFREI!**

Diese traumhafte **4-Zimmer-PENTHOUSE-WOHNUNG** wird gerade in einem höchst modernen Bauprojekt in Kalsdorf bei Graz errichtet.

Zu den Highlights des PENTHOUSE zählt ganz klar die **85 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit RUNDUMBLICK**, welcher **ausreichend Platz für gemütliche Grillabende** mit der Familie oder mit Freunden bietet.

Weiters besticht die ca. 91 m<sup>2</sup> große Wohnung durch ihren effizienten Grundriss sowie die **offene Wohnraumgestaltung**. Alle Zimmer sind in Richtung **Nachmittagssonne ausgerichtet**. Hier bleiben definitiv keine Wünsche offen!

Gebaut wird in Ziegel-Massiv-Bauweise mit perfekter österreichischer Baumeisterqualität.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Praktischer Abstellraum
- Speis
- 3 Zimmern (alle mit Ausgang auf die Dachterrasse)
- Badezimmer mit Dusche

- WC
- Offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang auf die Dachterrasse

#### HIGHLIGHTS:

- große, traumhafte **Dachterrasse**
- **Ausgang** auf die Terrasse **von allen Zimmern**
- nur 4 Einheiten gesamt auf der Etage
- Penthouse mit **Premiaausstattung**
- **hochwertiger Parkettboden**, Eiche matt
- elektrisch gesteuerte **Raffstores**
- **3-fach-Verglasung**, Kunststofffenster
- **Haus-Satellitenanlage**/SAT-Anschluss
- hauseigener **Tiefgaragen-Stellplatz** um € 19.000,-
- **Wasseranschluss** auf der Dachterrasse

Weitere verfügbare Wohnungsgrößen: 38m<sup>2</sup> - 117m<sup>2</sup>

Ihr Vorteil: Sie können Ihre Wünsche für die Innenplanung einbringen und umsetzen lassen, sofern es die Statik und der Baufortschritt erlauben.

Da sich das Objekt noch in der Bauphase befindet, wurden zur Visualisierung Symbolbilder verwendet.

## 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!

[www.schantl-ith.at](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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**

Geldautomat <2.250m

Bank <2.250m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap