

**Sonne, Ruhe und Grünblick – Ihr neuer Wohnraum mit großzügigem Balkon in Kalsdorf - ab sofort!**



**Objektnummer: 299574**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	264.900,00 €
Infos zu Preis:	

TIEFGARAGENPLATZ €21.500,-

### Provisionsangabe:

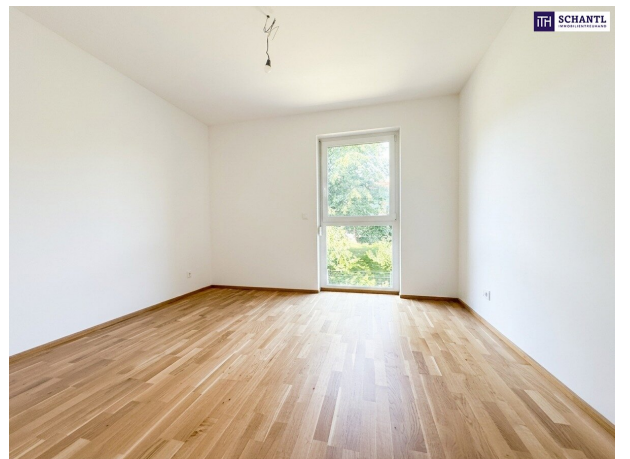
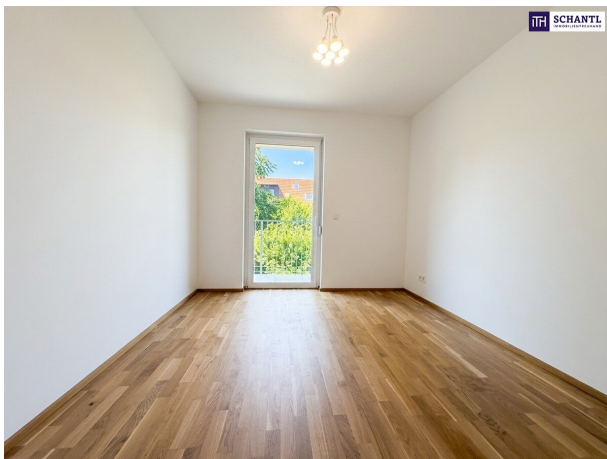
Provision bezahlt der Abgeber.

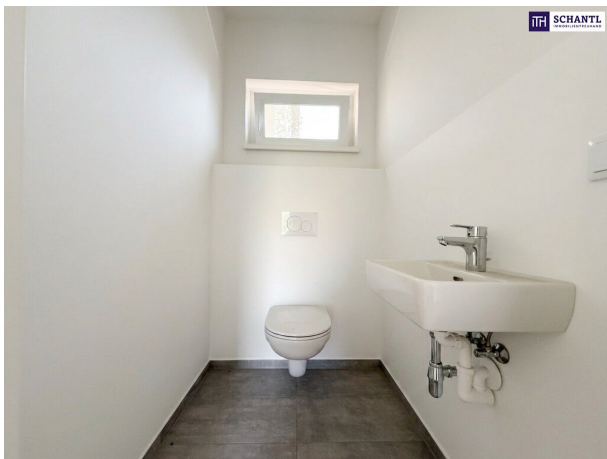
## Ihr Ansprechpartner



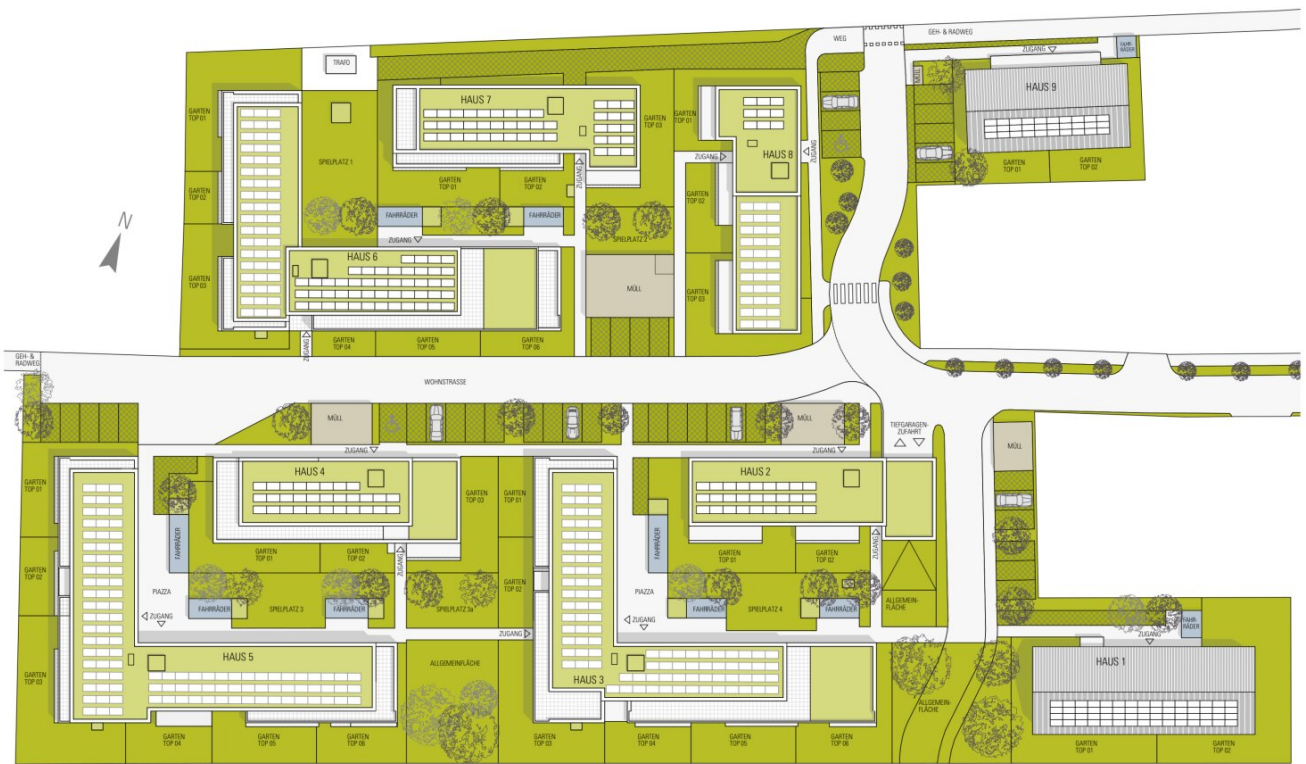
### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

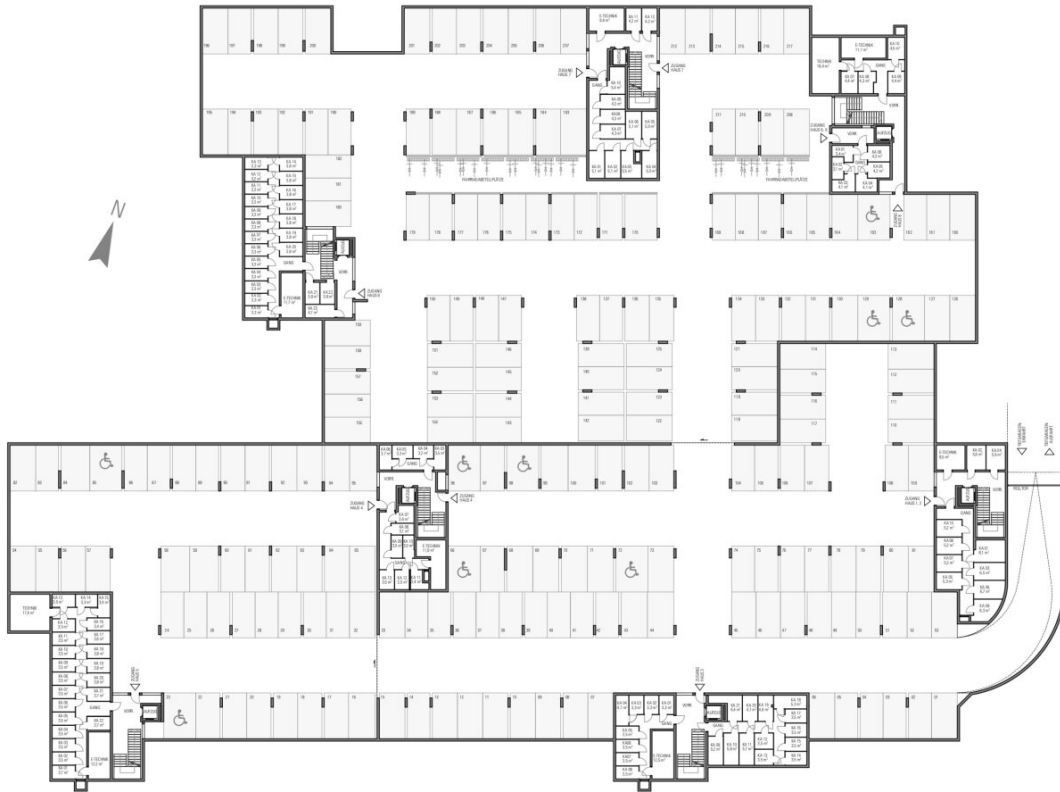














Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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

### Sonne, Ruhe und Grünblick – Ihr neuer Wohntraum mit großzügigem Balkon in Kalsdorf - ab sofort!

**Ankommen, durchatmen und wohlfühlen:** Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung in Kalsdorf bei Graz verbindet durchdachte Architektur, hochwertige Bauqualität und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Auf rund **64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Zuhause mit einem effizienten Grundriss und viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Das besondere Highlight ist der rund **12 m<sup>2</sup> große, sonnige Balkon mit Blick ins Grüne**. Hier genießen Sie entspannte Stunden an der frischen Luft, gemütliche Frühstücke in der Sonne oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Dank der Ausrichtung zur Nachmittagssonne präsentieren sich die Wohnräume hell, freundlich und einladend. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Atmosphäre und holen viel natürliches Licht in Ihr neues Zuhause.

Die Wohnung wird in hochwertiger **Ziegel-Massiv-Bauweise** und bewährter österreichischer Baumeisterqualität errichtet. Moderne Ausstattung, langlebige Materialien und ein zeitgemäßes Wohnkonzept sorgen für hohen Wohnkomfort.

### Raumaufteilung

- Einladender Vorraum
- Praktischer Abstellraum
- Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Helles Schlafzimmer mit großzügigen Fensterflächen
- Weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Direkter Zugang auf den rund 12 m<sup>2</sup> großen Balkon

## **Ihre Highlights auf einen Blick**

- Sonniger Balkon mit rund 12 m<sup>2</sup>
- Schöner Blick ins Grüne
- Helle Räume mit Nachmittagssonne
- Moderner und effizienter Grundriss
- Offene Wohnraumgestaltung
- Hochwertige Ziegel-Massiv-Bauweise
- Edler Eichenparkettboden in matter Ausführung
- Elektrisch steuerbare Raffstores
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- SAT-Anschluss über die hauseigene Satellitenanlage
- Tiefgaragenstellplatz um € 21.500,-
- Kleine und überschaubare Wohnanlage

## Jetzt Wohnraum sichern

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die modernes Wohnen mit Sonne, Ruhe und einem schönen Blick ins Grüne verbinden möchten.

**Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Beratungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Kalsdorf**

## 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.*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap