

**Wohnen im Grünen – Exklusives Wohnbauprojekt am
Zirbenweg in Kalsdorf bei Graz- Ruhe, Weitblick und
moderne Wohnqualität vor den Toren von Graz**



Objektnummer: 299578

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand 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 ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	3,50 m ²
Kaufpreis:	335.000,00 €
Infos zu Preis:	

TG-Platz á 21.500 Euro

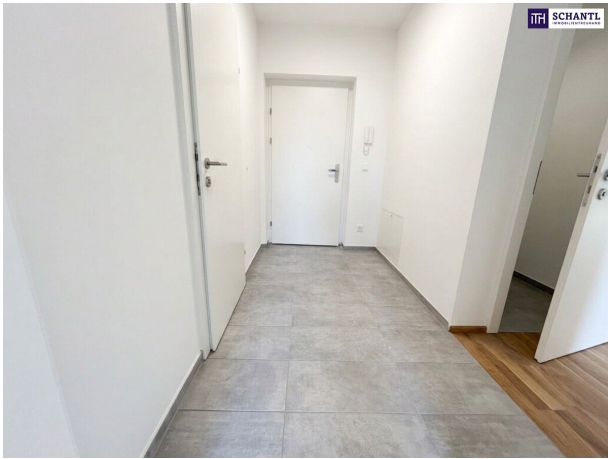
Ihr Ansprechpartner

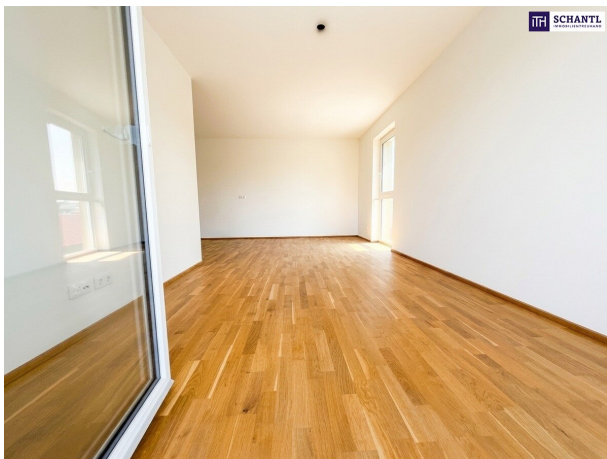
Thomas Rainer

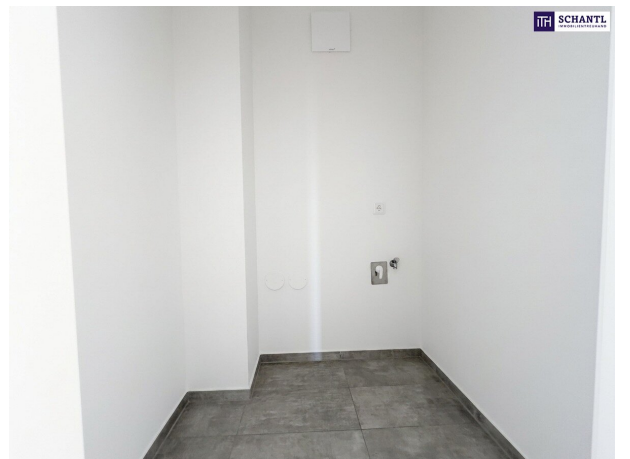
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

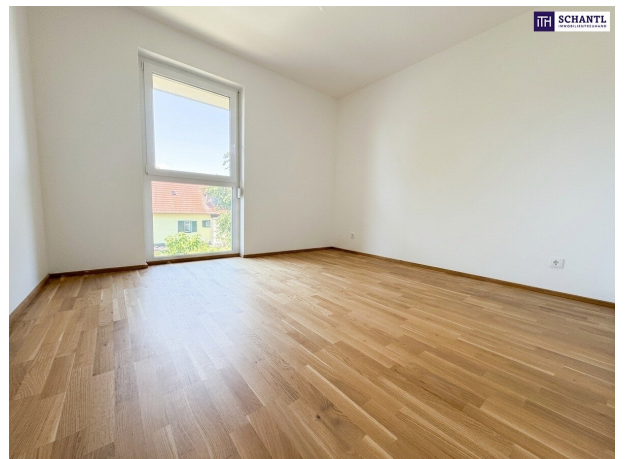
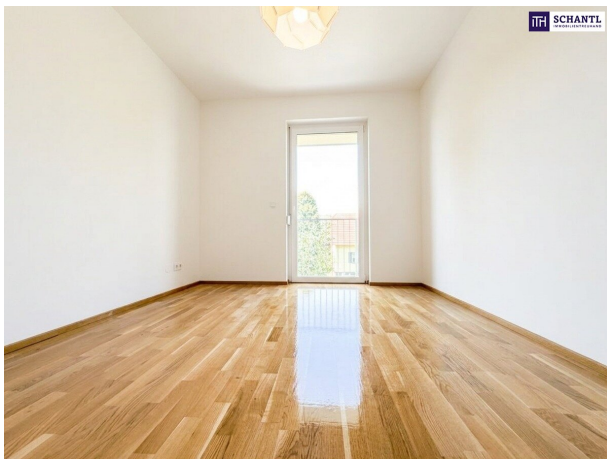
H +43 699 15550880

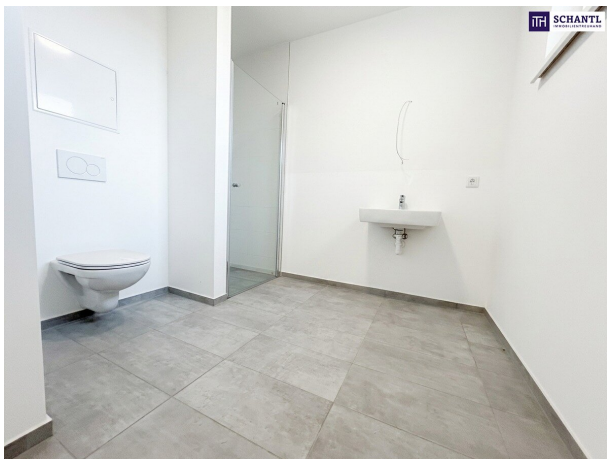
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

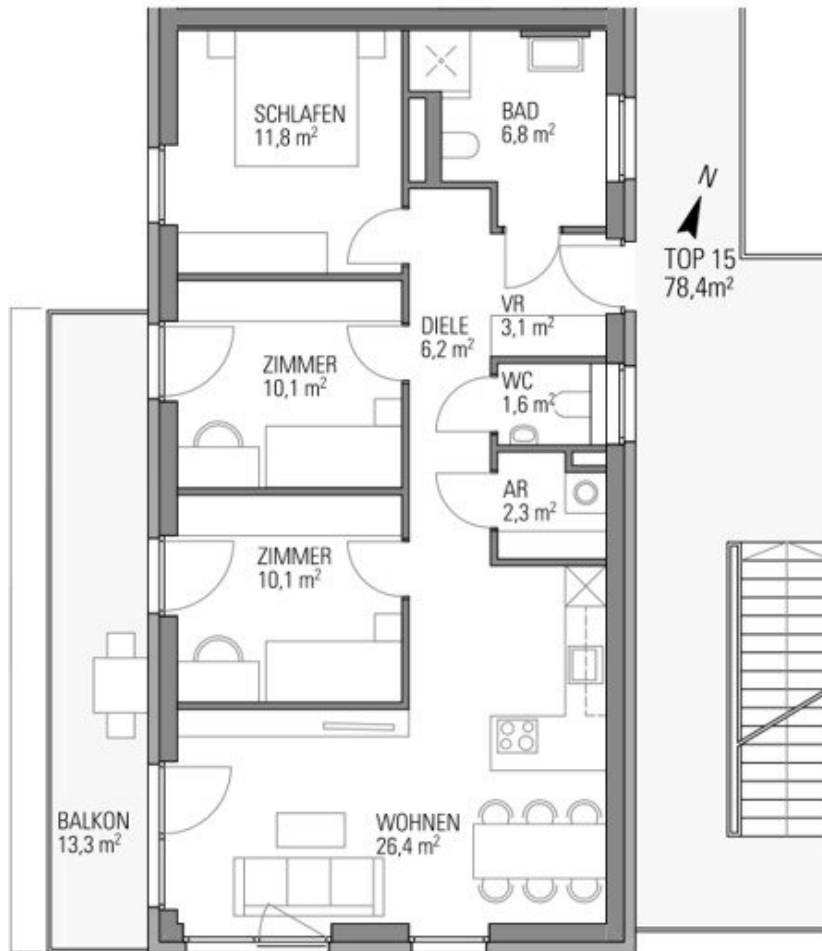














SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

HAUS 5

ZEIGEN SIE >





Objektbeschreibung

SMART WOHNEN IN KALSDORF – MODERNE 4-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGER FREIFLÄCHE | TOP 15 | HAUS 5

78,4 m² Wohnkomfort – Lebensqualität trifft moderne Architektur | Provisionsfrei für Käufer!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im **Zirbenweg in 8401 Kalsdorf bei Graz**. In einer modernen Wohnanlage mit insgesamt 117 hochwertig errichteten Eigentumswohnungen erwartet Sie diese attraktive **4-Zimmer-Eigentumswohnung Top 15 im Haus 5** mit **ca. 78,4 m² Wohnfläche** – die ideale Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, nachhaltiger Bauweise und hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein modernes und großzügiges Wohnkonzept legen. Helle Wohnräume, hochwertige Ausstattungsdetails sowie großzügige Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die attraktive Freifläche erweitert den Wohnbereich ins Grüne und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Die gesamte Wohnanlage wurde mit Fokus auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und leistbares Wohnen entwickelt. Begrünte Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, niedrige Betriebskosten sowie eine hochwertige Massivbauweise sorgen für langfristige Wohnqualität und nachhaltigen Werterhalt.

Eckdaten der Wohnung

- Haus 5 | Top 15
- 4 Zimmer
- Ca. 78,4 m² Wohnfläche
- Kaufpreis: € 355.000,-

- Moderne Eigentumswohnung mit hochwertiger Ausstattung
- Großzügige Freifläche
- Tiefgaragenstellplatz optional um € 21.500,-
- **Provisionsfrei für Käufer**

[3D Rundgang](#)

Projekt-Highlights

- Moderne Massivbauweise
- Niedriger Heizwärmebedarf
- Fernwärme mit komfortabler Fußbodenheizung
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz
- Hochwertige Parkettböden
- Exklusive Wand- und Bodenfliesen
- Barrierefreie Ausführung
- Personenaufzug

- Kellerabteil inklusive
- Einbauküche gegen Aufpreis möglich
- Mitgestaltungsmöglichkeiten bei Grundrissen (projektabhängig)
- Begrünte Dachanlagen mit Photovoltaik
- Niedrige Betriebs- und Energiekosten

Wohnanlage mit Mehrwert

Das Wohnprojekt besteht aus neun architektonisch harmonisch angeordneten Baukörpern mit insgesamt **117 Wohneinheiten** und **217 Tiefgaragenstellplätzen**. Großzügige Grünflächen, moderne Architektur sowie eine hochwertige Bauausführung schaffen ein attraktives Wohnumfeld für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

Lage & Infrastruktur

Kalsdorf zählt zu den beliebtesten Wohngemeinden südlich von Graz und überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte, Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zusätzlich sorgen die Nähe zur S-Bahn, die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A9 sowie die kurze Distanz zur Grazer Innenstadt für maximale Mobilität im Alltag.

Kaufnebenkosten

- **Provisionsfrei für Käufer**
- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

- 1,8 % des Bruttokaufpreises für Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

Projektstatus

- Baubeginn: Jänner 2023
- Fertigstellung: 2026

Unser Fazit

Mit **78,4 m² Wohnfläche**, einer durchdachten 4-Zimmer-Aufteilung und einer hochwertigen Ausstattung bietet diese Eigentumswohnung ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen. Die Kombination aus nachhaltiger Bauweise, attraktiver Freifläche und der ausgezeichneten Lage in Kalsdorf macht **Top 15 im Haus 5** zu einer hervorragenden Wahl – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Gerne übermitteln wir Ihnen die detaillierten Verkaufsunterlagen und stehen Ihnen für ein persönliches Beratungsgespräch oder einen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder ein persönliches Beratungsgespräch mit uns.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Wir unterstützen Sie gerne unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie und stellen Ihnen mit größter Sorgfalt sämtliche relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung, damit Sie die bestmöglichen Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Unsere erfahrenen Experten setzen sich dafür ein, für Sie die besten Konditionen zu erzielen – damit Ihre Ziele und Wünsche Wirklichkeit werden.

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Rechtlicher Hinweis

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, die auf Informationen der Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen.

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