WOHNTRAUM - LETZTE CHANCE IM 1. OG - Sonnige Traumwohnung mit herrlicher Ruhelage



Objektnummer: 299812

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * 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



Christopher Wischenbart, BSc


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


SCHANTL

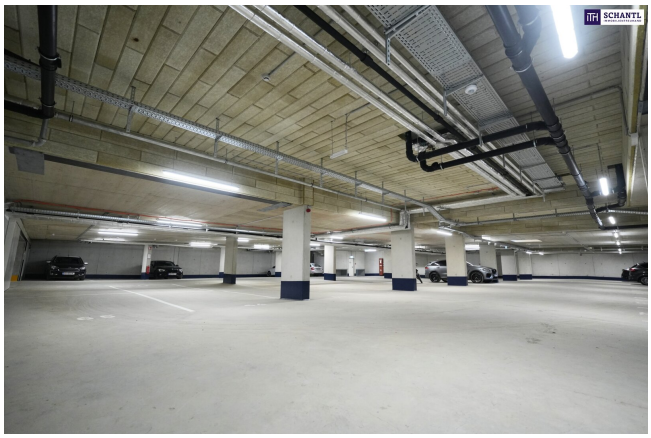


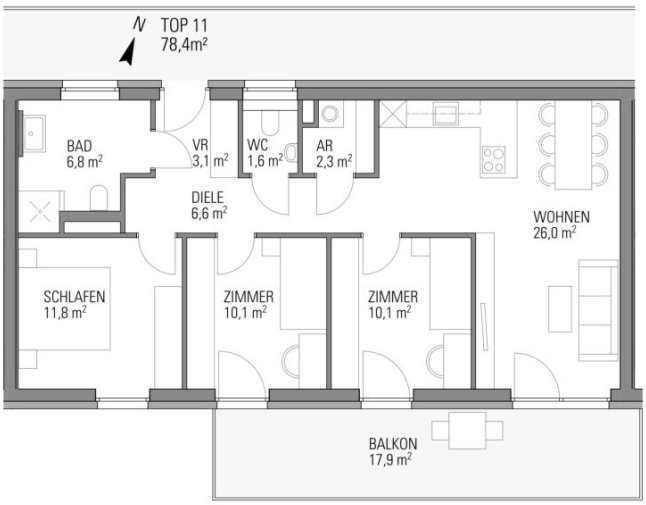



KI-bearbeitet

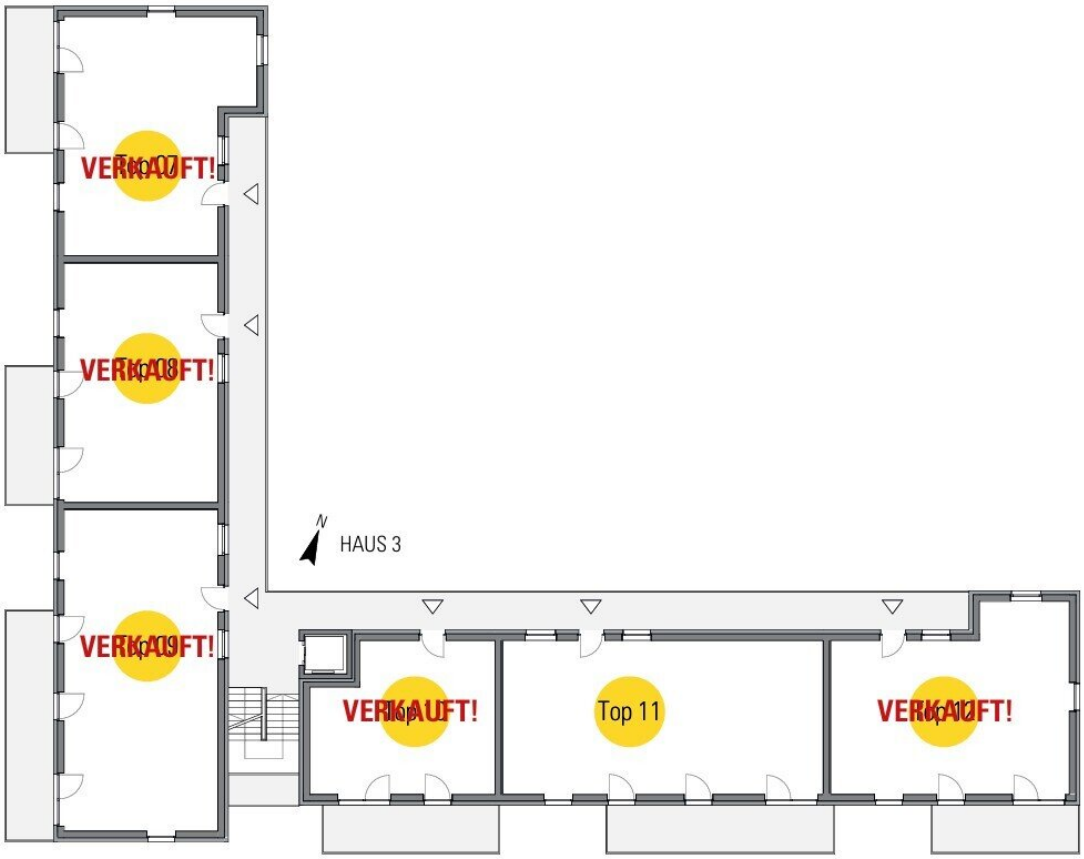

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand 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

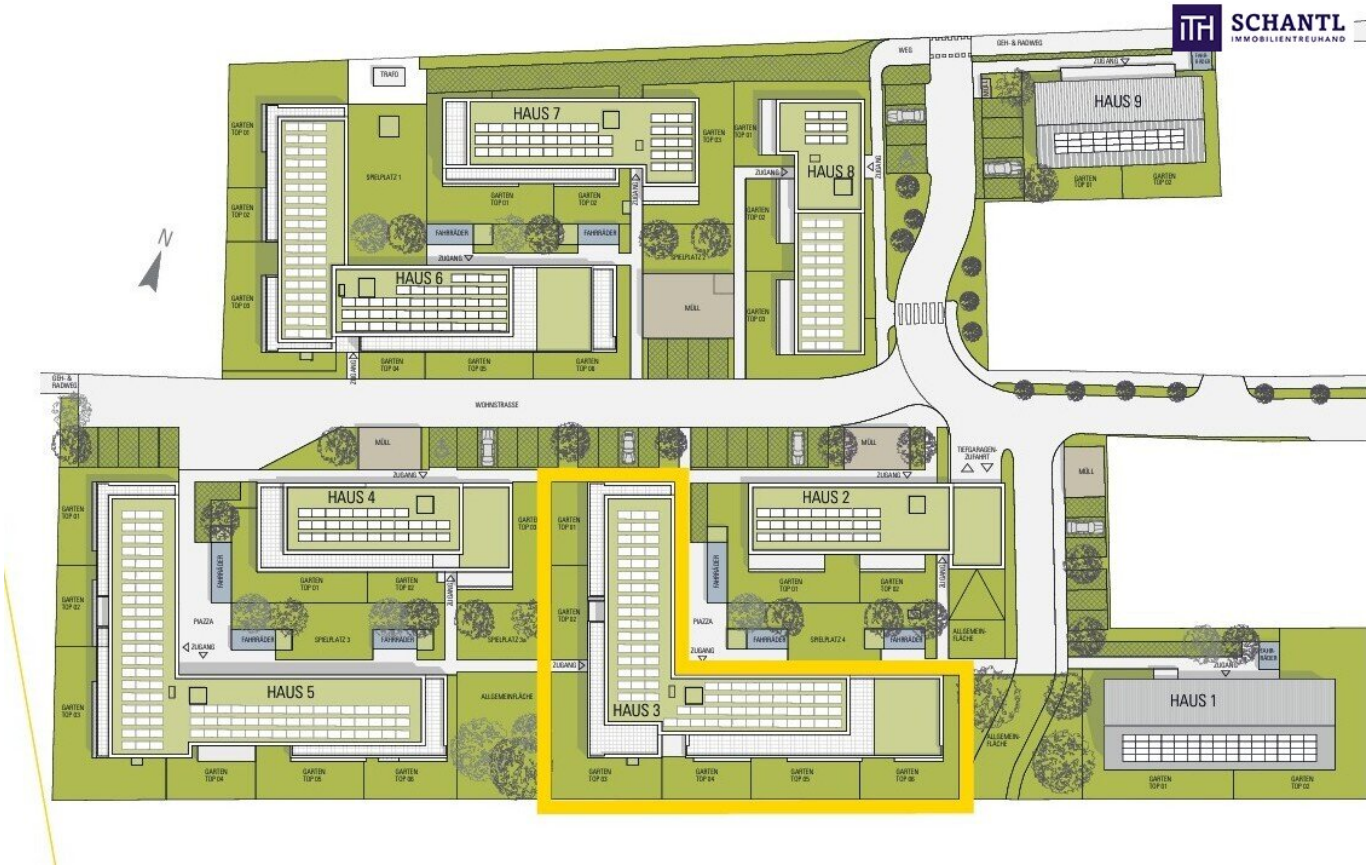


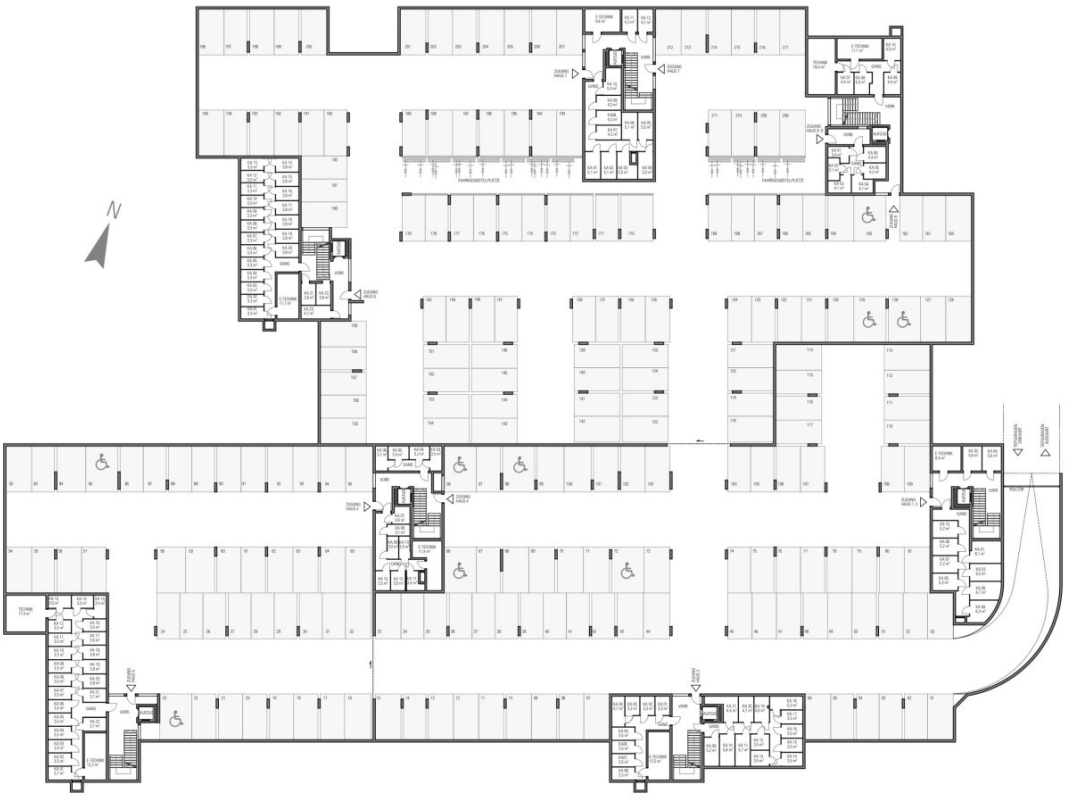



N
TOP 11
78,4m²
BAD
6,8 m²
VR
3,1 m²
WC
1,6 m²
AR
2,3 m²
DIELE
6,6 m²
WOHNEN
26,0 m²
SCHLAFEN
11,8 m²
ZIMMER
10,1 m²
ZIMMER
10,1 m²
BALKON
17,9 m²

Haus 3 – 1. Obergeschoss




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
HAUS 1
HAUS 2
HAUS 3
HAUS 4
HAUS 5
HAUS 6
HAUS 7
HAUS 8
HAUS 9
WOHNSTRASSE
GEH- & RADWEG
TRAFO
MÜLL
ZUGANG
FAHRRÄDER
SPIELPLATZ 1
SPIELPLATZ 2
SPIELPLATZ 3
SPIELPLATZ 4
PIAZZA
ALLGEMEINFLÄCHE
TIEFGARAGEN-ZUFAHRT
N



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

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

Objektbeschreibung

LETZTE CHANCE IM 1. OG - Sonnige Traumwohnung mit herrlicher Ruhelage

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 **79 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Zuhause mit einem effizienten Grundriss und viel Raum für Ihre persönlichen Wohnideen.

Das besondere Highlight ist der rund **18 m² 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 18 m² großen Balkon

Ihre Highlights auf einen Blick

- Sonniger Balkon mit rund 18 m²
- 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 Wohntraum 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

***Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um eine Beispiel-Wohnung im Nebengebäude.**

***Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.*

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 **in Kooperation mit** 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