

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



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 299812

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:	78,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * 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





**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

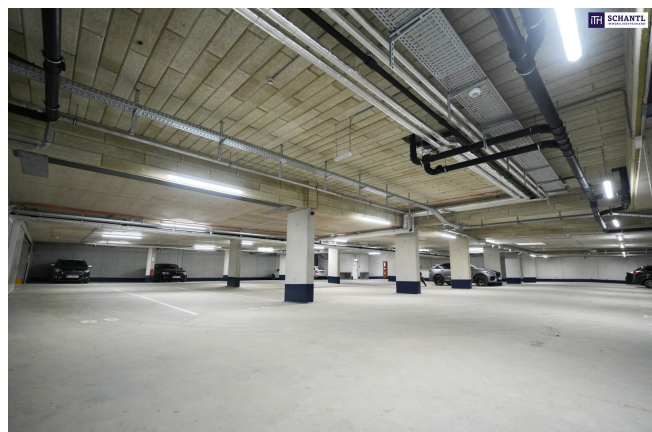

Qualitätssiegel

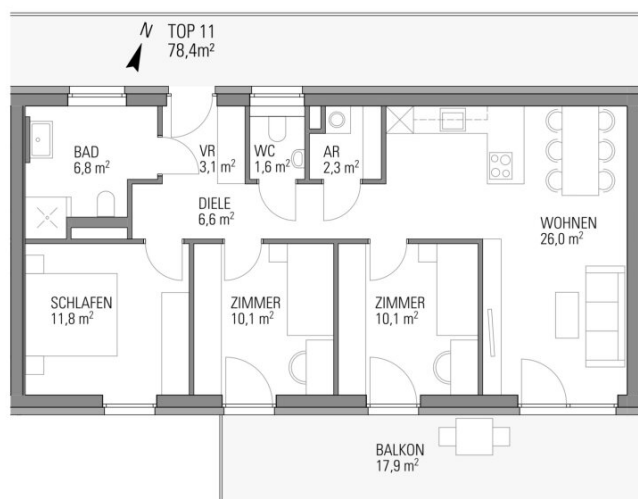
FOLGEN SIE UNS AUF





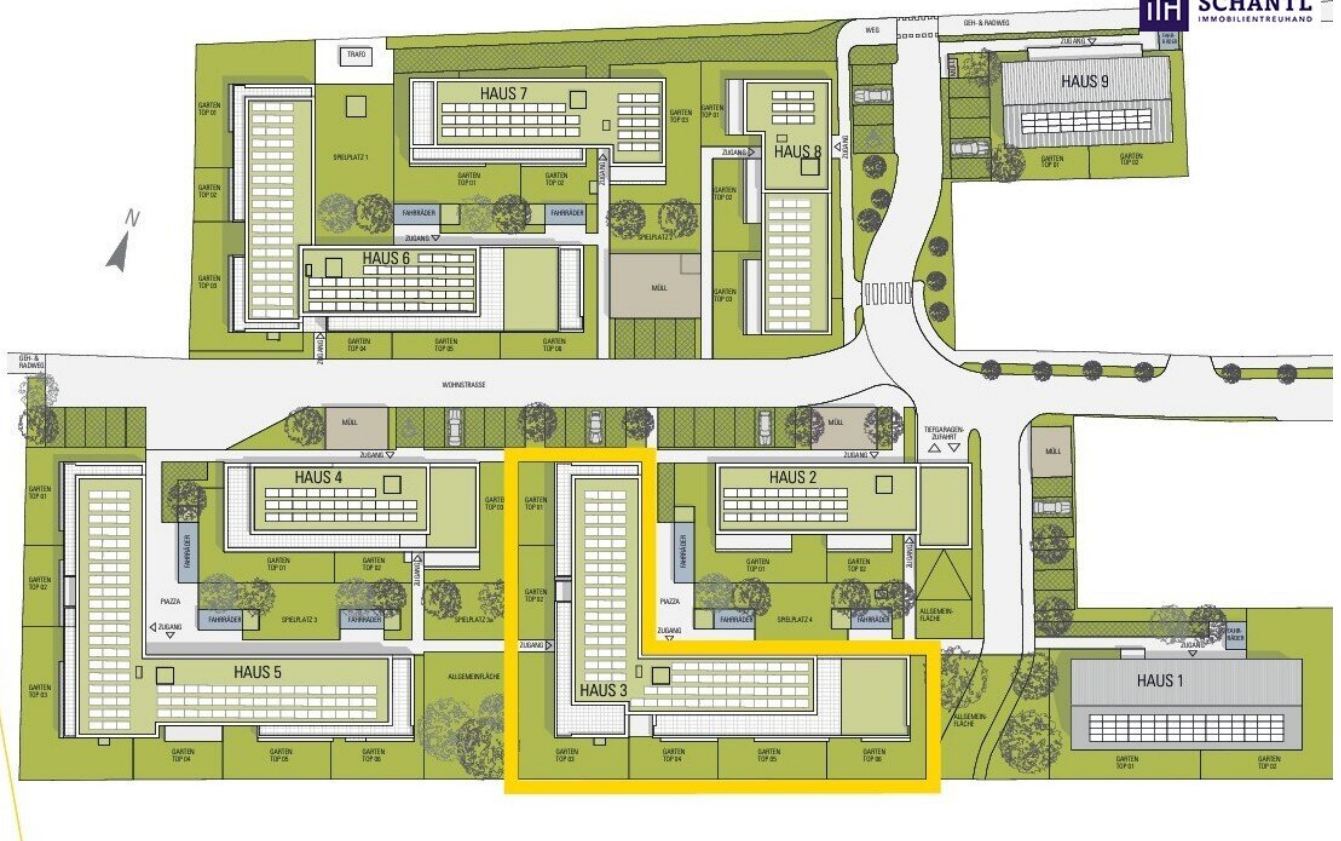
WWW.SCHANTL-ITH.AT

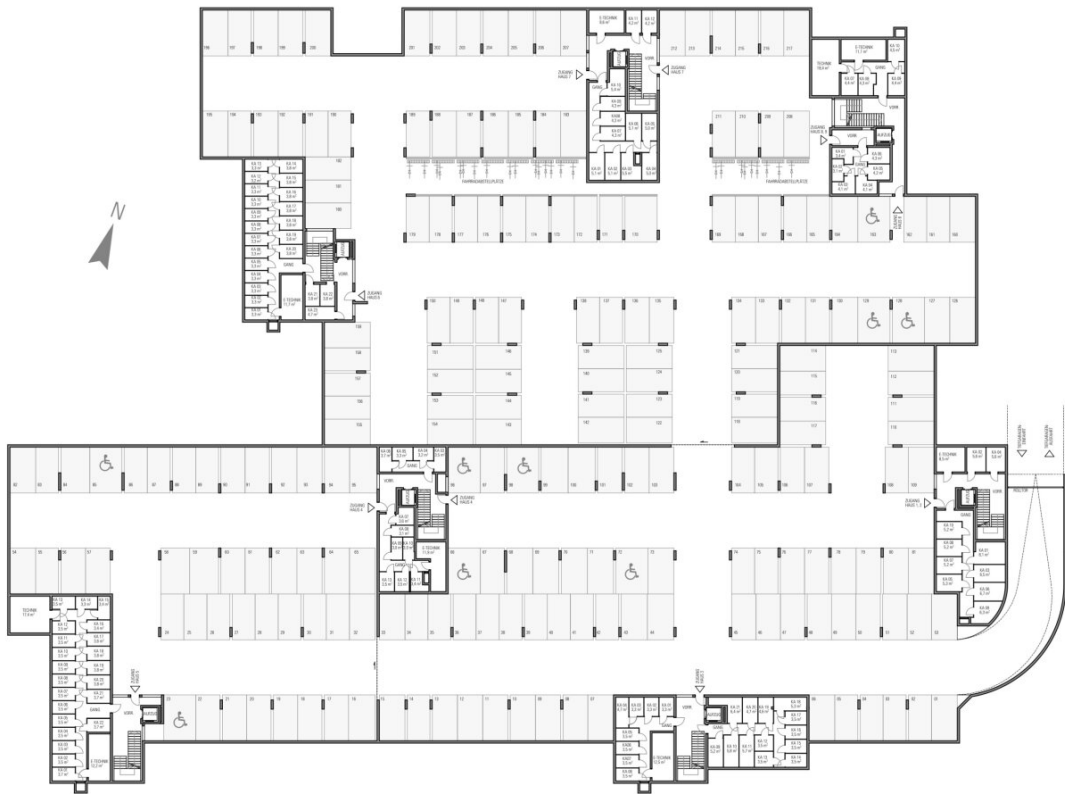




Haus 3 – 1. Obergeschoss







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



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

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 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

***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