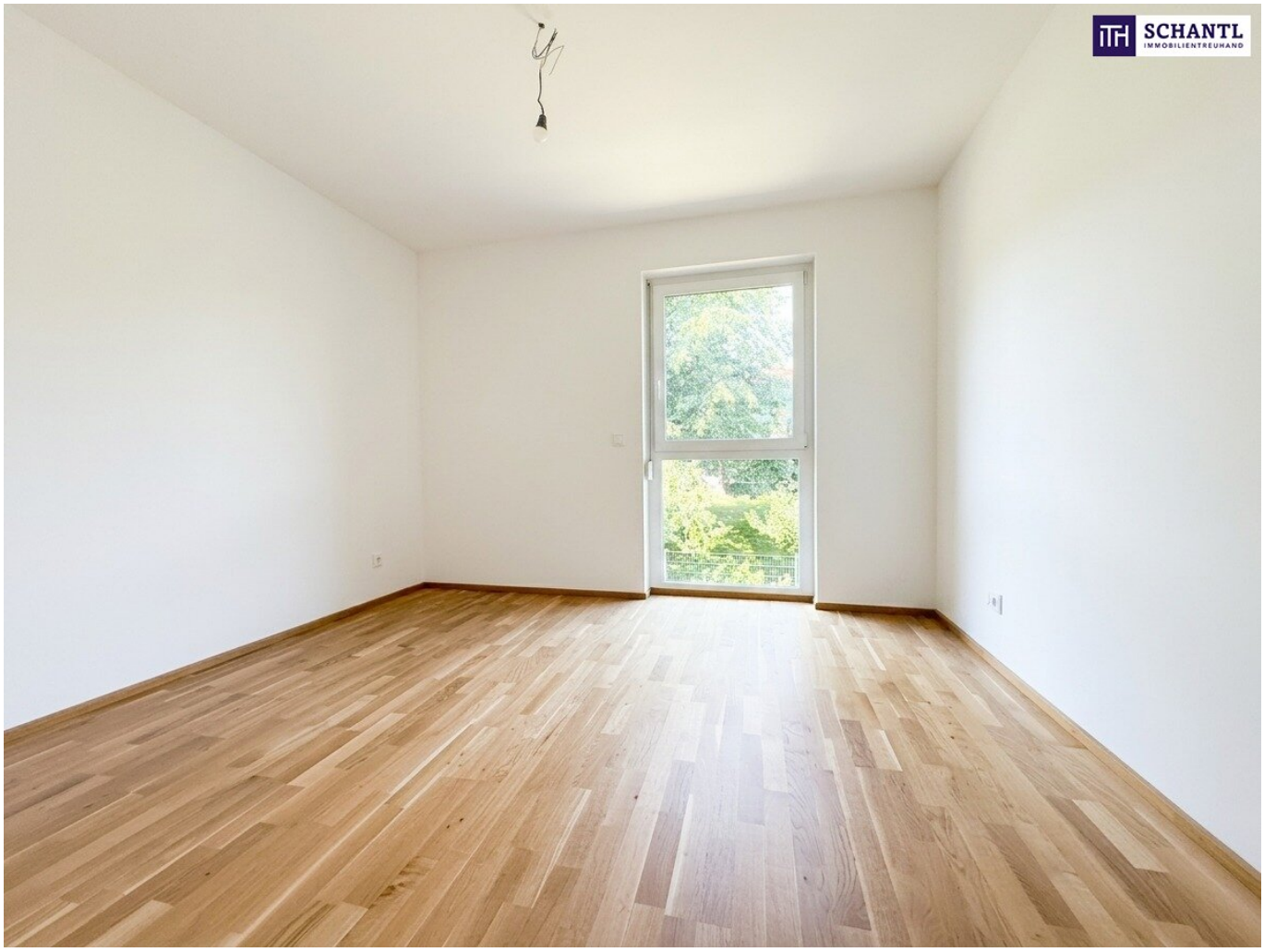
Sonniges Wohngefühl in Kalsdorf – großzügiger Balkon & Blick ins Grüne



Objektnummer: 299810

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	299.000,00 €

Infos zu Preis:

TIEFGARAGENPLATZ €21.500,-

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

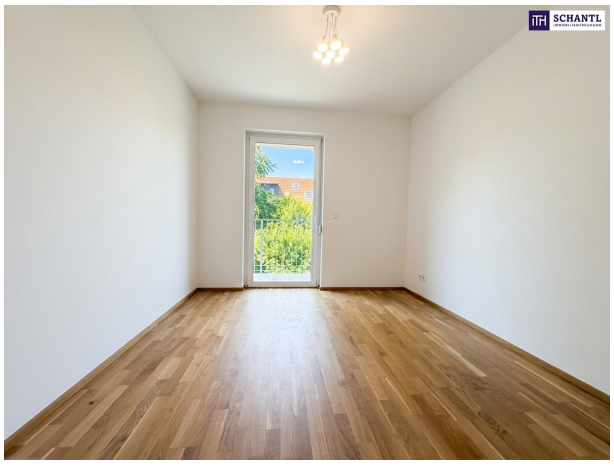
Ihr Ansprechpartner

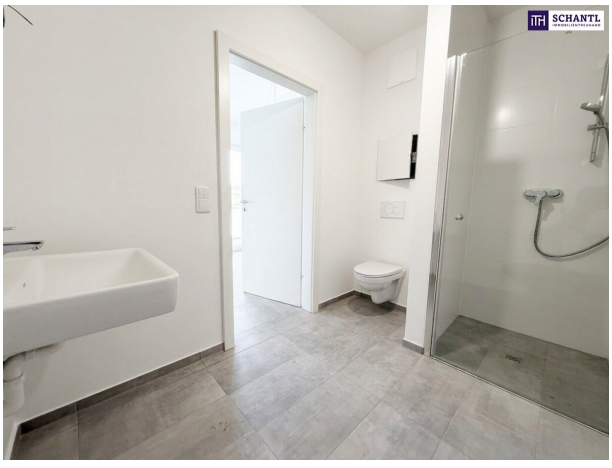


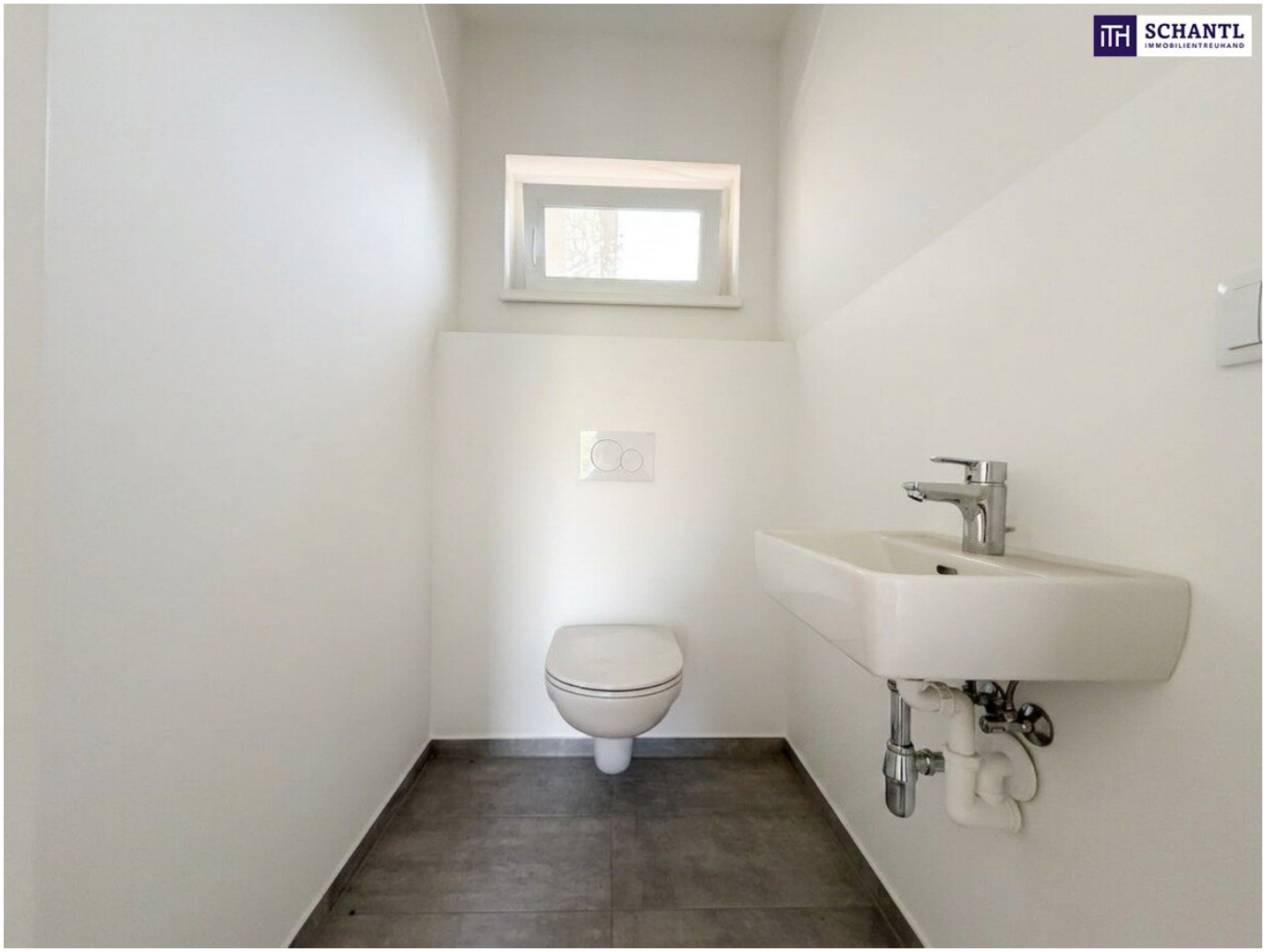
Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz





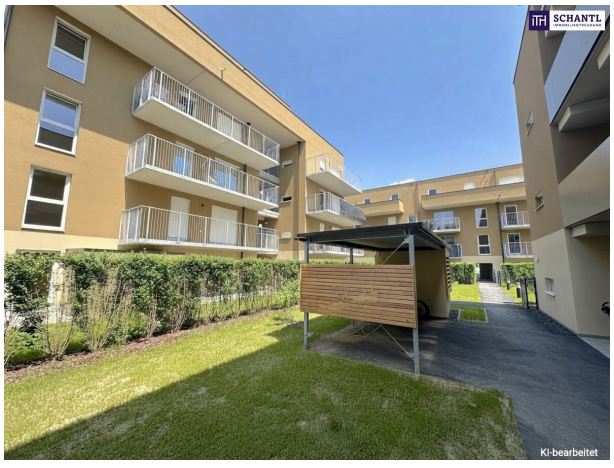


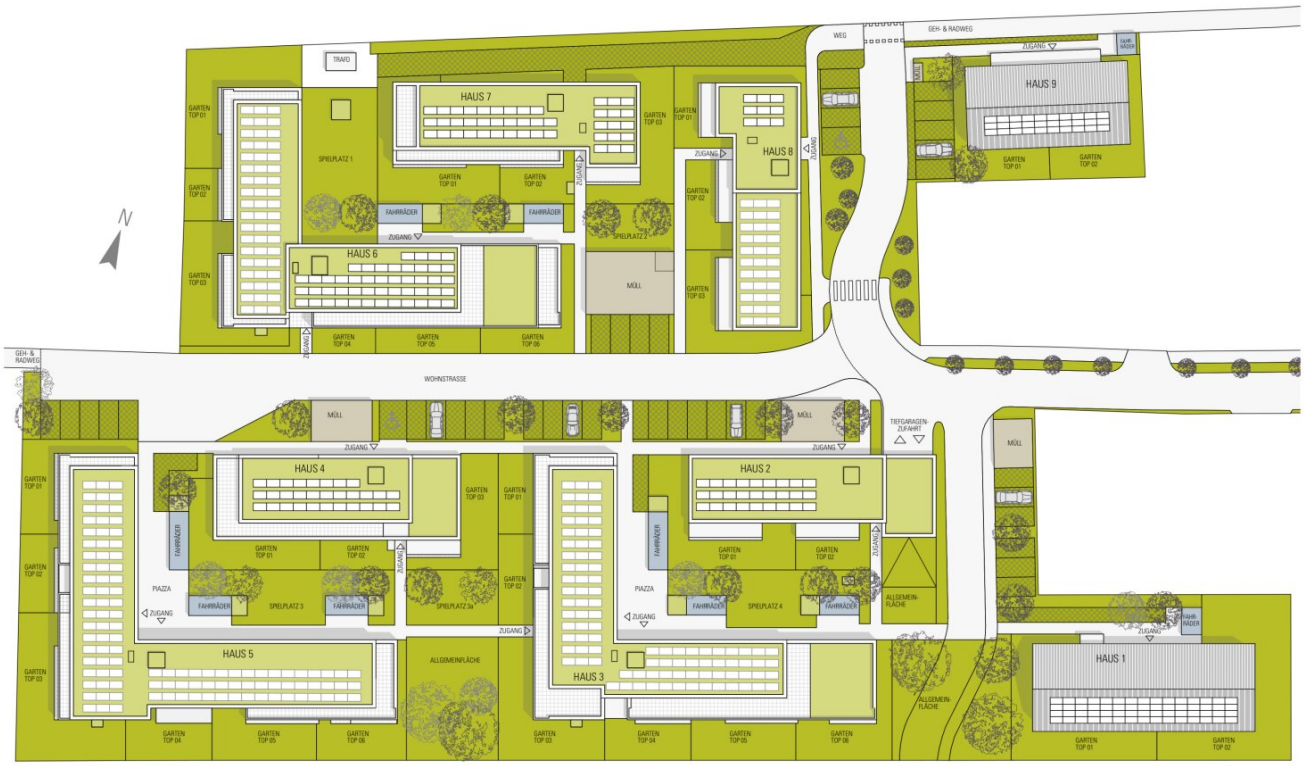


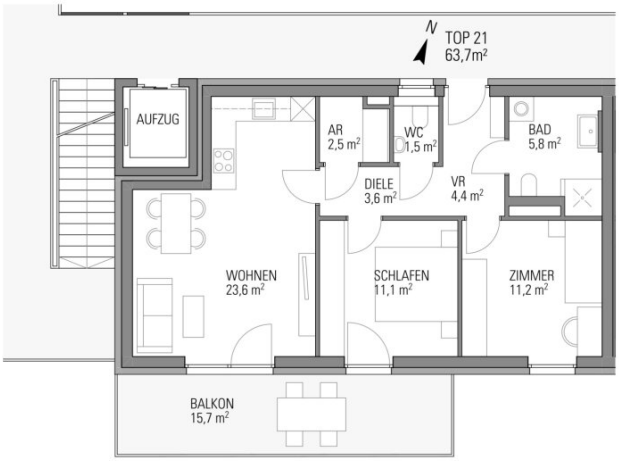

KI-bearbeitet

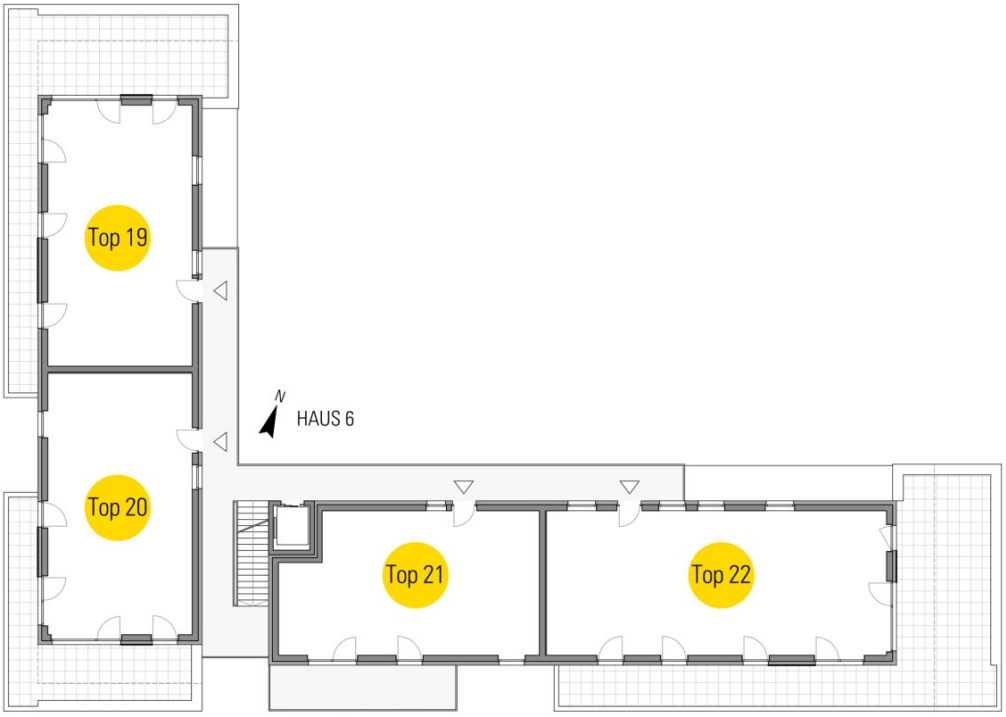

KI-bearbeitet

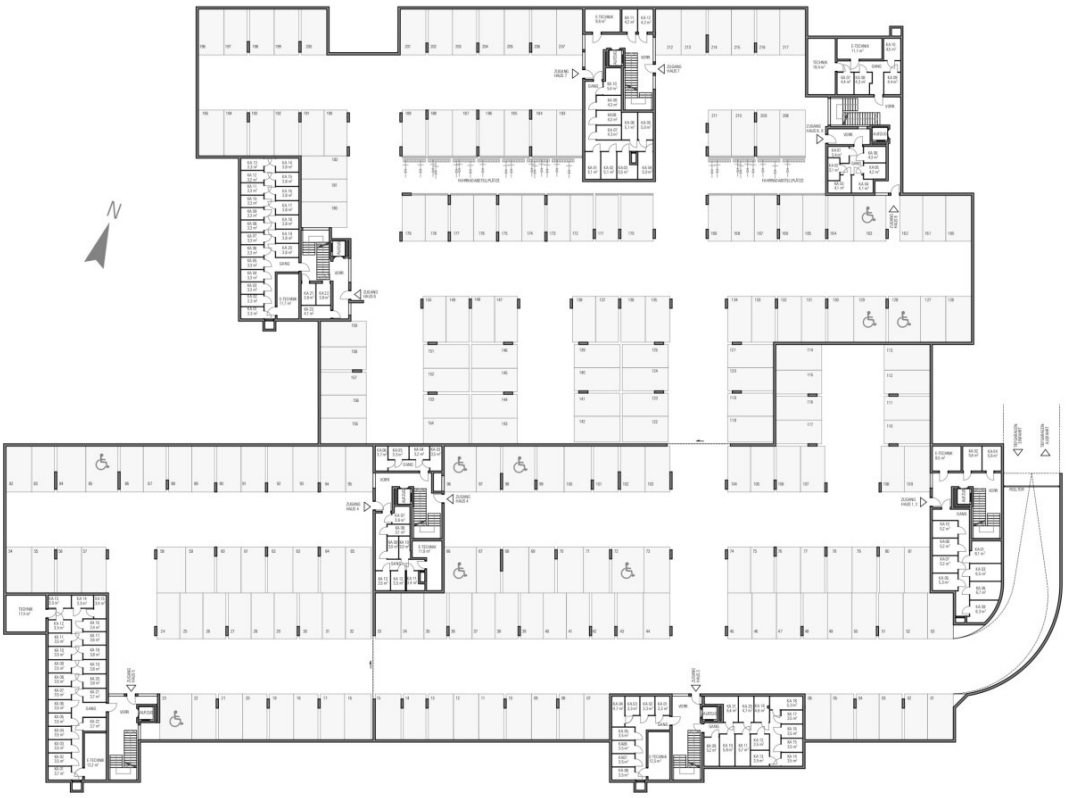

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
KI-bearbeitet


N
TRAFO
HAUS 7
HAUS 8
HAUS 9
HAUS 6
HAUS 4
HAUS 2
HAUS 5
HAUS 3
HAUS 1
SPIELPLATZ 1
SPIELPLATZ 2
SPIELPLATZ 3
SPIELPLATZ 3a
SPIELPLATZ 4
FAHRRÄDER
MÜLL
ZUGANG
PIAZZA
ALLGEMEINFLÄCHE
TIEFGARAGEN-ZUFAHRT
WOHNSTRASSE
GEH- & RADWEG
WEG
GARTEN TOP 01
GARTEN TOP 02
GARTEN TOP 03
GARTEN TOP 04
GARTEN TOP 05
GARTEN TOP 06


N
TOP 21
63,7m²
AUFZUG
AR
2,5 m²
WC
1,5 m²
BAD
5,8 m²
DIELE
3,6 m²
VR
4,4 m²
WOHNEN
23,6 m²
SCHLAFEN
11,1 m²
ZIMMER
11,2 m²
BALKON
15,7 m²


Top 19
Top 20
HAUS 6
Top 21
Top 22





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

Sonniges Wohngefühl in Kalsdorf – großzügiger Balkon & Blick ins Grüne

- 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 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 **15,7 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 16 m² großen Balkon

Ihre Highlights auf einen Blick

- Sonniger Balkon mit rund 16 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 <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