

**TRAUMHAFT! EXKLUSIVE DOPPELHAUSHÄLFTE mit  
Terrasse und Garten! PROVISIONSFREI! Erstbezug bereits  
ab 2024!**



**Objektnummer: 262152**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	133,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	85,00 m <sup>2</sup>
Keller:	4,10 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	499.000,00 €
Infos zu Preis:	

Endverbraucher Bruttopreis exkl. Tiefgarage

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Marc-André Schenner**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a





Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**REAL ESTATE QUALITY SEALER**

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

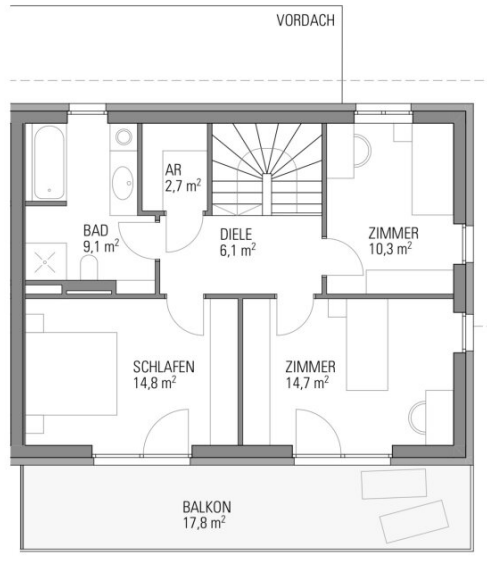
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

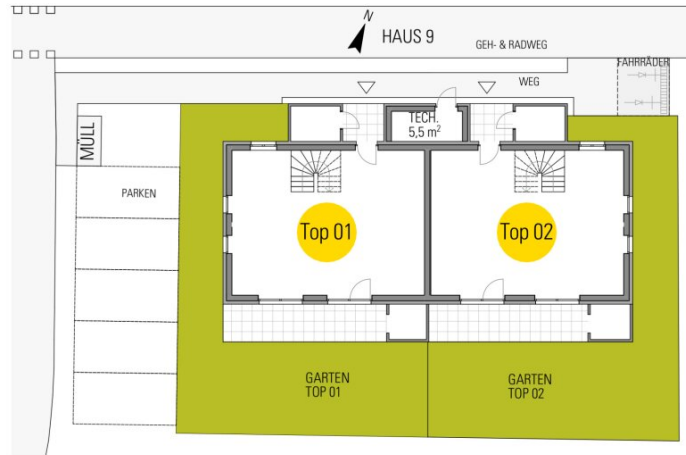
FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



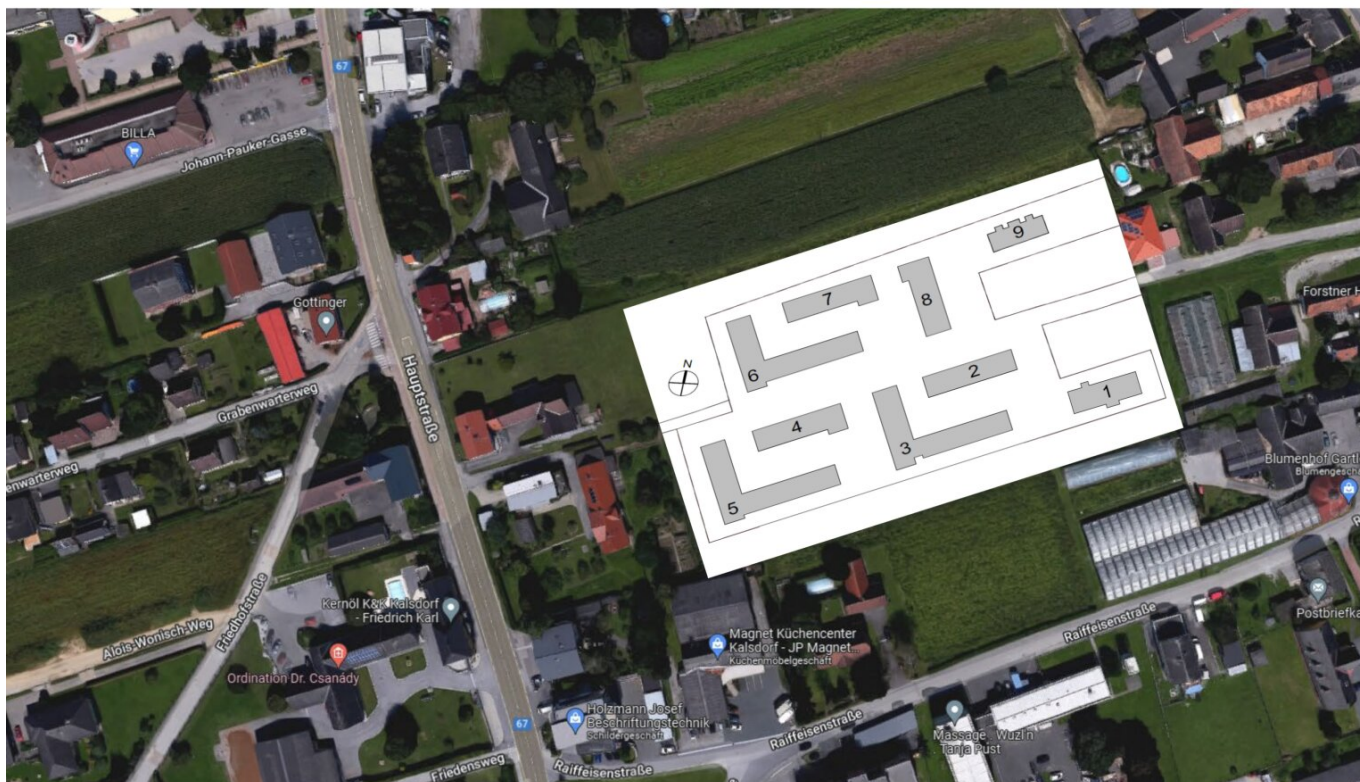


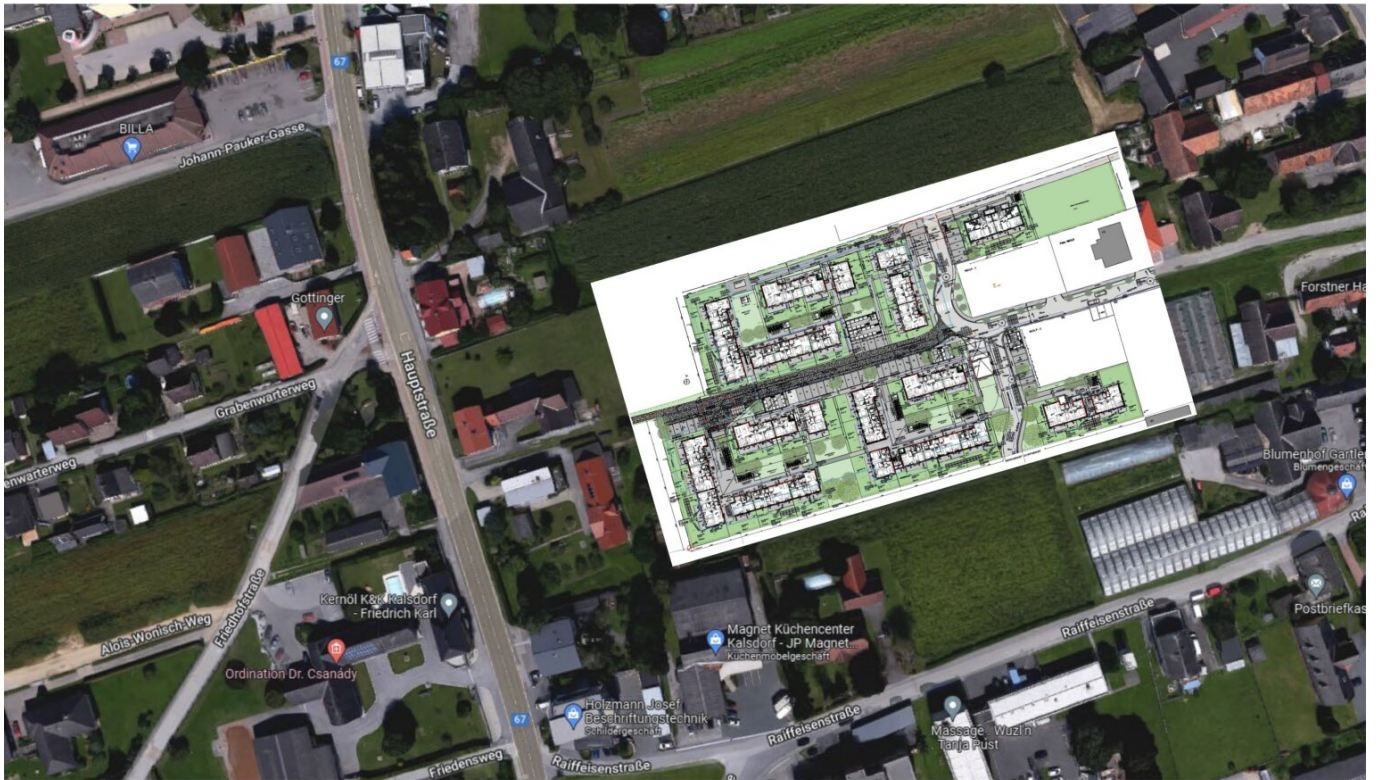






Lageplan\_Projekt





## Objektbeschreibung

# **TRAUMHAFT! EXKLUSIVE DOPPELHAUSHÄLFTE mit Terrasse und Garten! PROVISIONSFREI! Erstbezug bereits ab 2024!**

Zirbenweg 5-16, Haus 9, Top 2:

Diese südlich gerichtete Doppelhaushälfte mit einer Fläche von rund 117m<sup>2</sup> ist für Sie bestimmt:

### Erdgeschoss

- Vorraum/Diele
- großer Wohn-Ess-Bereich
- Büro
- Bad mit Walk-In Dusche inklusive Glaswand und WC
- traumhafte Süd-Terrasse
- außenliegender Abstellraum
- Garten

### Obergeschoss

- Diele

- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Walk-In Dusche inklusive Glaswand, WC und Waschmaschinenanschluss
- praktischer Abstellraum
- Balkon

## **Projekt-Infos:**

- 8401 Kalsdorf bei Graz
- 117 Wohnungen
- 2-5 Zimmer
- 38-117m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplätze € 20.500,00 brutto
- Fertigstellung voraussichtlich 2024

## **Ausstattung:**

- Fußbodenheizung (Fernwärme)

- Vollholzparkett Eiche von Bauwerk
- Feinsteinzeug
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenrollo
- Kellerabteil
- Sat- und Internetanschluss
- Lift
- Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich um € 20.500,00 brutto erworben werden

## **HIGHLIGHTS**

- **tolles Raumprogramm**
- **Terrasse, Garten und Balkon**
- **Süd- Ausrichtung**
- **Neubau - ERSTBEZUG ab 2024**
- **PROVISIONSFREI - für den Käufer**

- **garantierter Fertigstellungstermin**
- **Aufstrebende Gemeinde inkl. Top-Infrastruktur**
- **Absolute Zentrumslage, dennoch ruhig und grün**
- **barrierefrei**
- **Helle Räume mit großzügigen Glasfronten**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Inkl. Kellerabteil**
- **Jährlich ausgezeichnete Bauträger/inkl. Qualitätssiegel**

Zur Visualisierung wurden Renderings/Symbolbilder verwendet!

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute ein Beratungsgespräch mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.**

**Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.**

<http://www.schantl-ith.at>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m

Bank <2.250m

Post <2.750m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap