

# **ITH! 4-Zi. Neubauwohnung in Kalsdorf! Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 262146**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Morregasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	87,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,30 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,46
Kaufpreis:	367.176,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.196,30 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ist brutto! Provisionsfrei! Ohne TG! Anlegerpreis: € 316.994,- zzgl. Mwst.

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

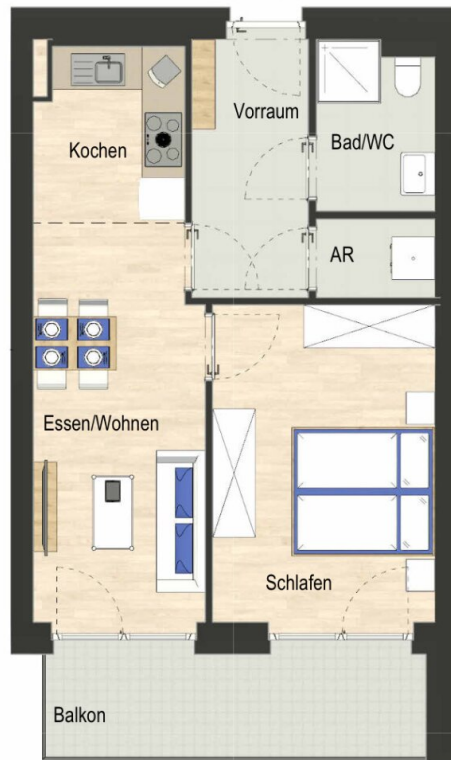
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- QUALITÄTSSIEGEL

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

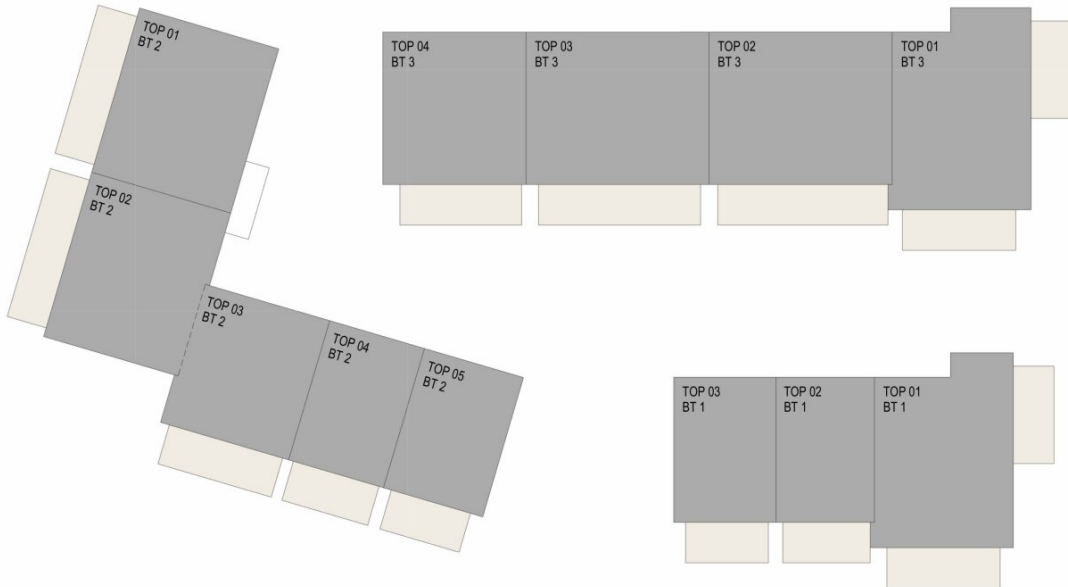
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

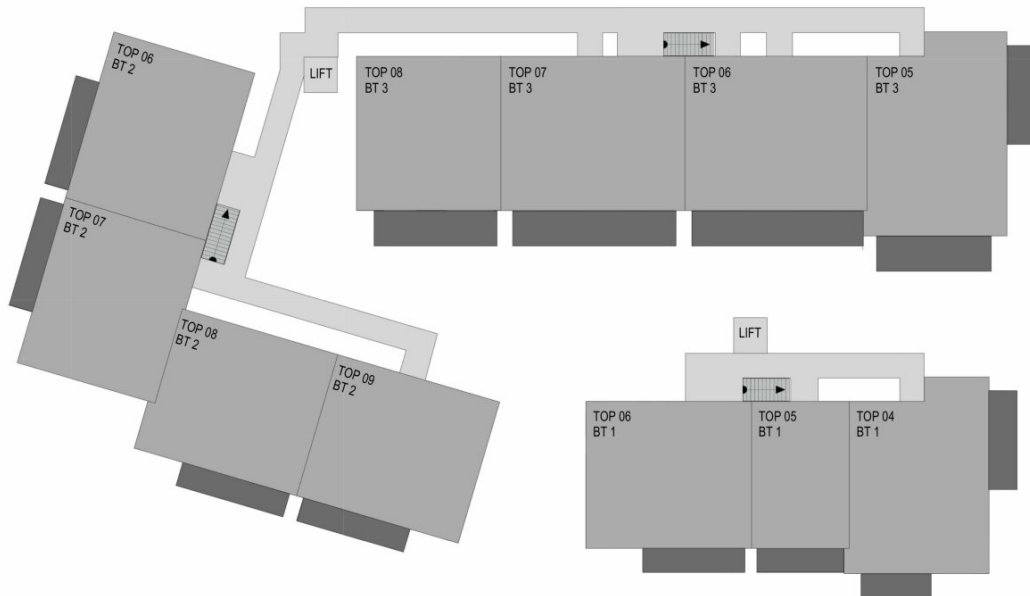
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

BT 1 - TOP 8

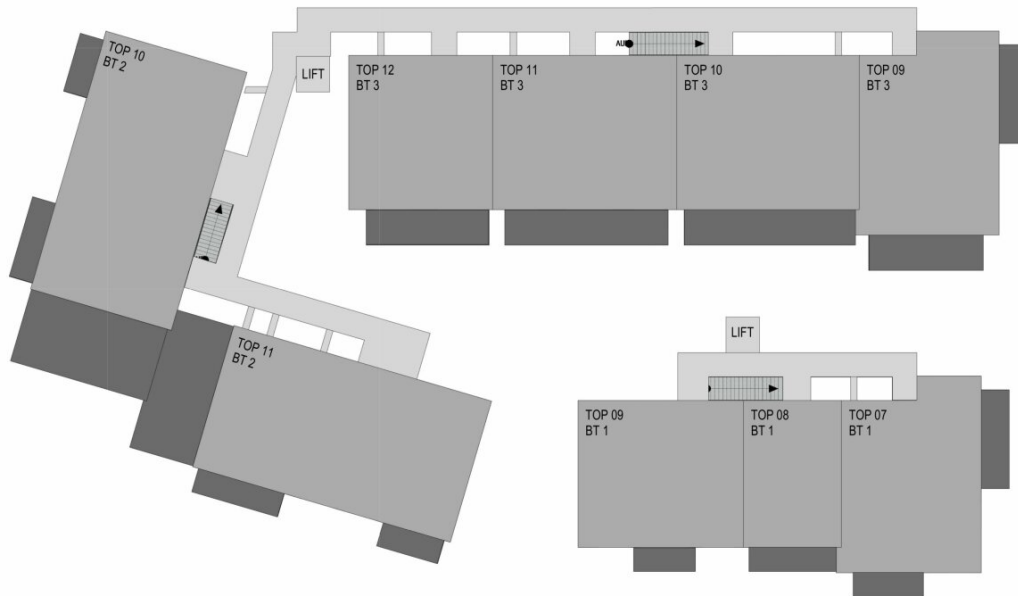


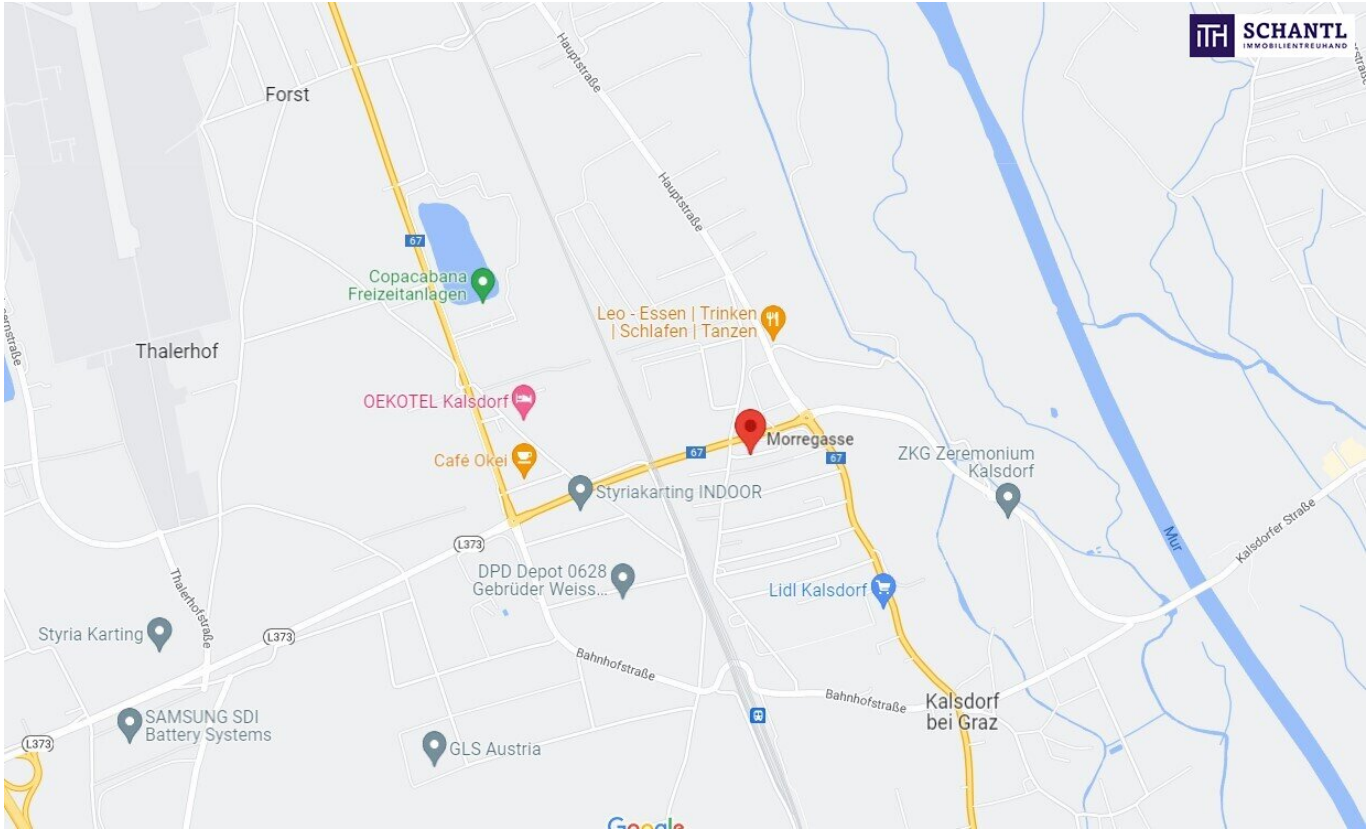












# Objektbeschreibung

## ITH! 4-Zi. Neubauwohnung in Kalsdorf! Provisionsfrei!

Diese wunderschöne, traumhafte Wohnoase wird in toller Lage, inmitten von Kalsdorf bei Graz errichtet und umfasst insgesamt **32 Wohneinheiten** auf **3 Baukörpern**, mit jeweils **zwei Stockwerken**. Bei Wohnflächen zwischen **44m<sup>2</sup>** und **123m<sup>2</sup>**, sowie **2-5 Zimmern** ist bestimmt für JEDEN etwas dabei! In Kalsdorf bei Graz trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine tolle Infrastruktur. In der **Tiefgarage** befinden sich **71 Stellplätze**, Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum, sowie Technik und Kellerabteile. Die gesamte Anlage ist barrierefrei!

### Highlights, welche für dieses großartige Wohnbauprojekt sprechen:

- vorteilhafte **Grundrissgestaltung**
- urbanes Wohnen in seiner schönsten Form
- **moderne Architektur** und attraktives Ambiente
- sonnendurchflutete Räumlichkeiten durch optimale Ausrichtung
- **hohe Bauqualität** und hochwertige Wohnungsausstattung
- Sonderwünsche umsetzbar (Klimaanlage, Auswahl Böden, etc..)
- große **Balkon- & Terrassenflächen**
- professionelle Unterstützung bei der Finanzierung
- Kellerabteil inklusive
- Hauseigene Tiefgarage

- Provisionsfreier Verkauf
  
- Anlegerpreis: € 316.994,- zzgl. Mwst.

Weitere verfügbare Wohnungsgrößen: 44m<sup>2</sup>-123m<sup>2</sup> **ab € 184.000,-**

**Bei der Wohnung handelt es sich um den Bruttopreis für Endverbraucher.**

Tiefgaragenstellplätze können um je € 19.900,- erworben werden. Für diese Wohnung sind 2 Tiefgaragenstellplätze reserviert.

Baustart: 1. Quartal 2023

Fertigstellung & Übergabe: August 2024

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin 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.**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.250m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap