

**"Erstbezug: Exklusive und Sehr Geräumige Wohnung –  
Maßgeschneidert für Paare oder Familien" Gleich  
Anfragen!**



**Objektnummer: 273364**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8401 Kalsdorf bei Graz                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,05 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,62                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 334.665,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Winkler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz







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

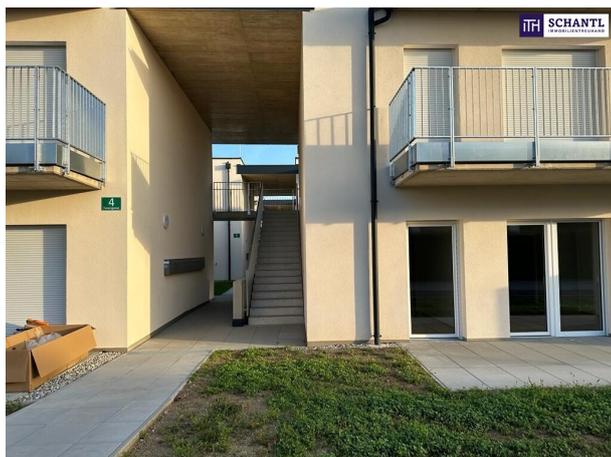
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**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

**ITH SCHANTL** IMMOBILIENTREUHAND  
Find My Home.at QUALITÄTSMAKLER  
f i in

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](https://www.facebook.com/schantl-ith) [i](https://www.instagram.com/schantl-ith) [in](https://www.linkedin.com/company/schantl-ith) **WWW.SCHANTL-ITH.AT**



**ITH SCHANTL** IMMOBILIENTREUHAND  
**SFI FINANCIAL INVEST** IMMOBILIENTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!

**Vertrauen, dass sich lohnt!**  
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierung, Versicherung und Vermögensaufbau.

[schantl-ith.at](https://www.schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://www.sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

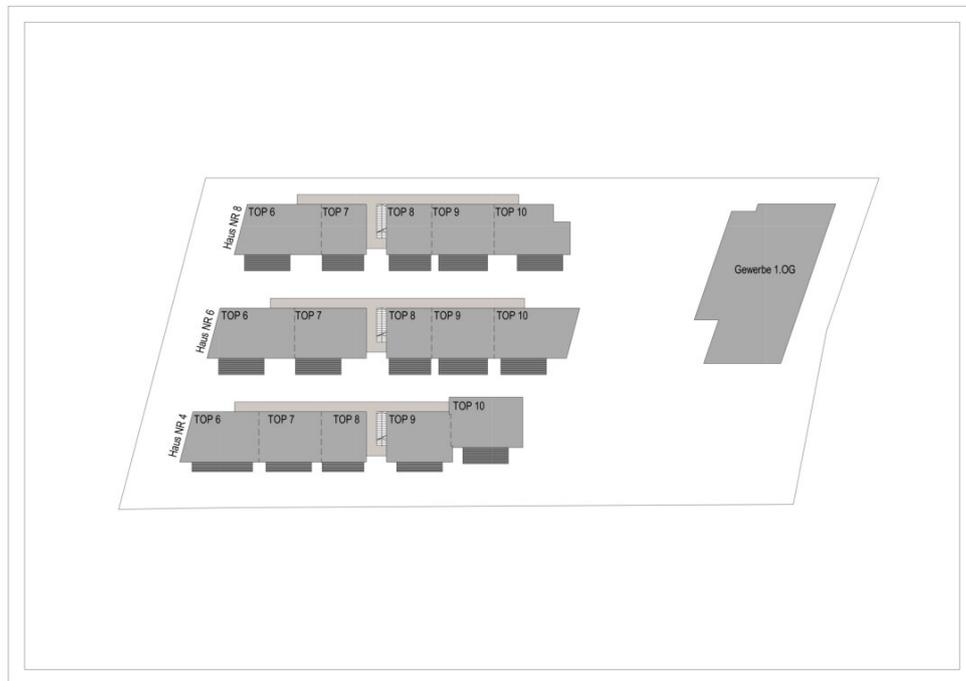
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47







## Objektbeschreibung

### "Erstbezug: Exklusive und Sehr Geräumige Wohnung – Maßgeschneidert für Paare oder Familien" Gleich Anfragen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Kalsdorf! Diese **traumhafte Dachgeschosswohnung** ist perfekt für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Wohnraum in der wunderschönen Steiermark sind. Es wurden teilweise Symbolbilder verwendet.

#### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 4,32 m<sup>2</sup>
- **Bad:** 5,98 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 2,14 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,71 m<sup>2</sup>
- **Kochen-Essen-Wohnen:** 22,44 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 10,84 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** 11,15 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 12,48 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 17,5 m<sup>2</sup>

## Highlights:

2. **Modernes Design:** Die Wohnung verfügt über ein modernes Design mit hochwertigen Oberflächen und zeitgemäßer Ästhetik.
4. **Geräumiges Wohnzimmer:** Ein großer Ess-Wohnbereich bietet viel Platz für Unterhaltung und Entspannung.
6. **Offene Küche:** Die offene Küche schafft eine einladende Atmosphäre und ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten und soziale Zusammenkünfte.
8. **Helle Räume:** Große bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine luftige Atmosphäre in der gesamten Wohnung.
10. **Geräumige Schlafzimmer:** Die Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für ein bequemes Bett und zusätzlichen Stauraum.
12. **Komfortable Badezimmer:** Modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und einer Badewanne fürs Entspannen am Abend.
14. **Großer Balkon:** Ein geräumiger Balkon bietet Platz für Outdoor-Aktivitäten und lädt zum Entspannen im Freien ein.
16. **Erstbezug:** Da es sich um einen Erstbezug handelt, ist die Wohnung in neuwertigem Zustand und bietet modernste Ausstattung.
18. **Zwei Stellplätze:** Zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Gästeparkplätze.
20. **Gute Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und andere Annehmlichkeiten.

## 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](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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 <1.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap