

**Sehenswerte 4-Zimmer Neubauwohnung mit Eigengarten
in 8401 Kalsdorf - toller Grundriss in TOP Lage!
PROVISIONSFREI für den Käufer!**



Objektnummer: 278139

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Morregasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	31,06 m ²
Keller:	2,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,46
Kaufpreis:	360.162,00 €
Infos zu Preis:	

BRUTTOKAUFPREIS ohne TIEFGARAGE!

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







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



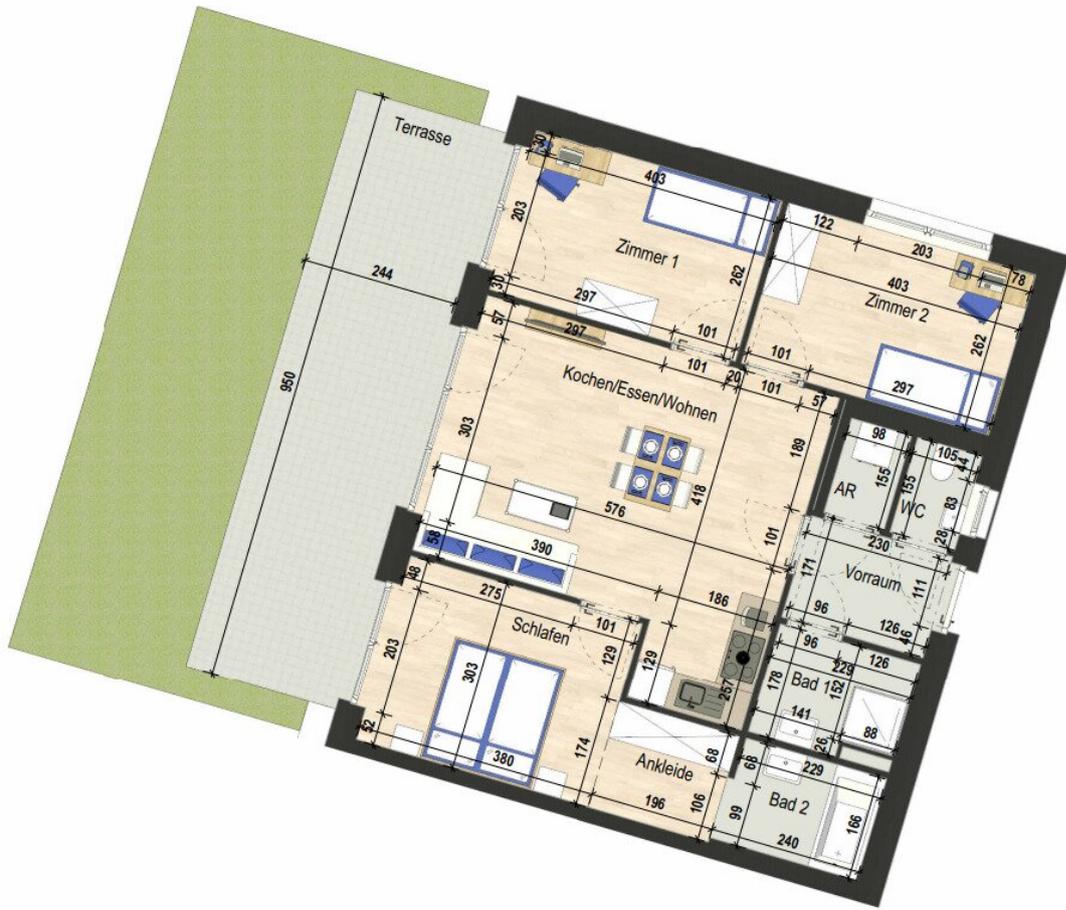
SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

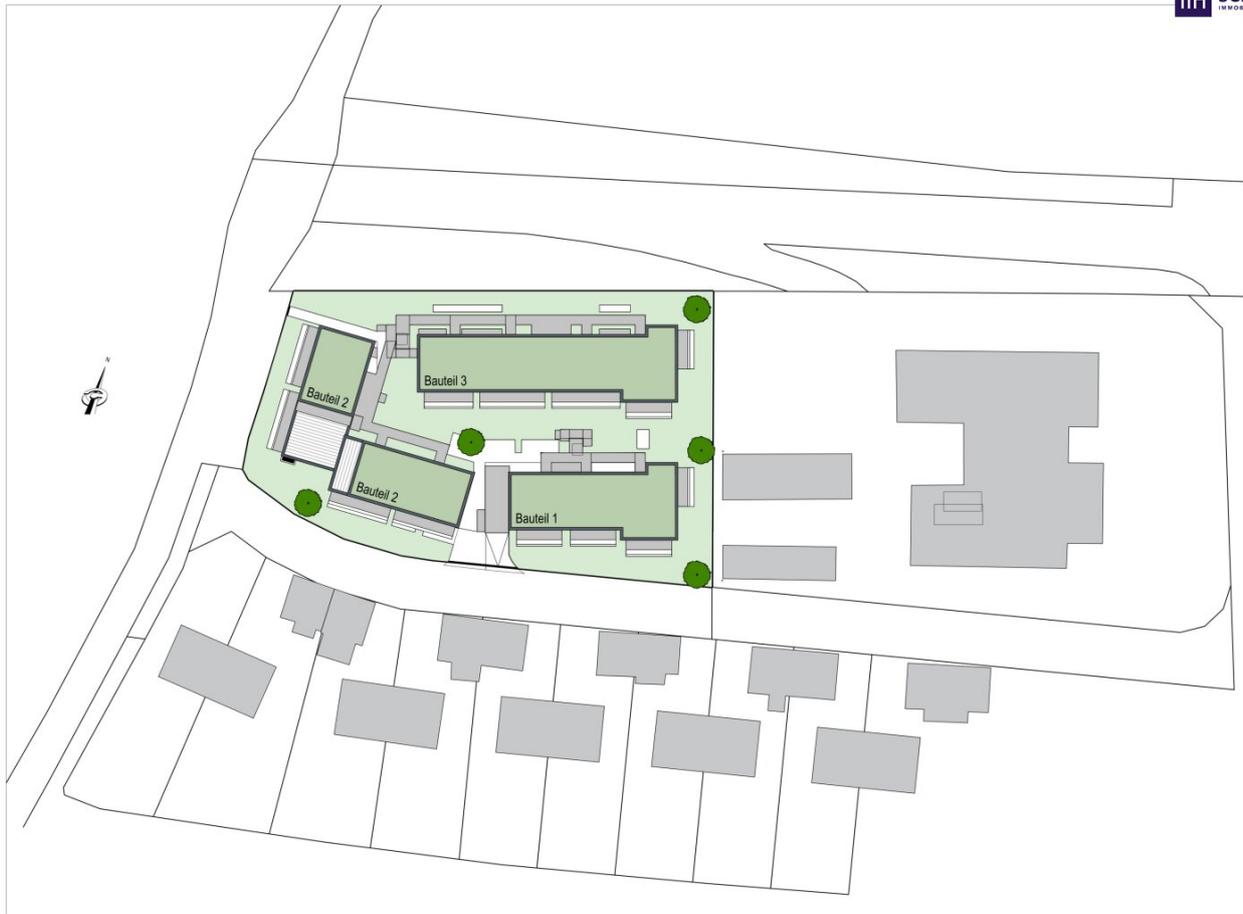
ITH SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

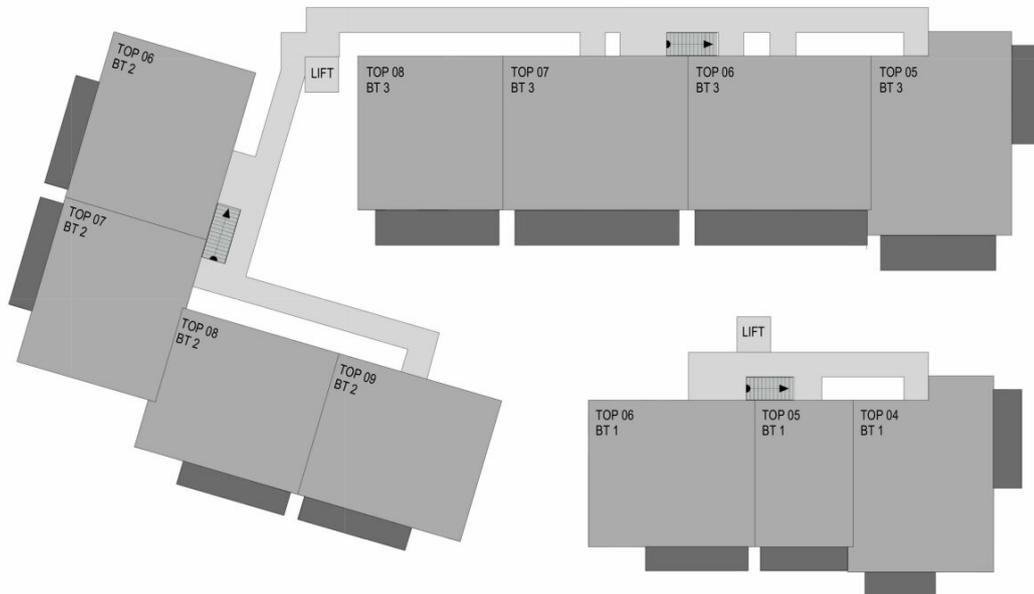
FOLGEN SIE UNS AUF

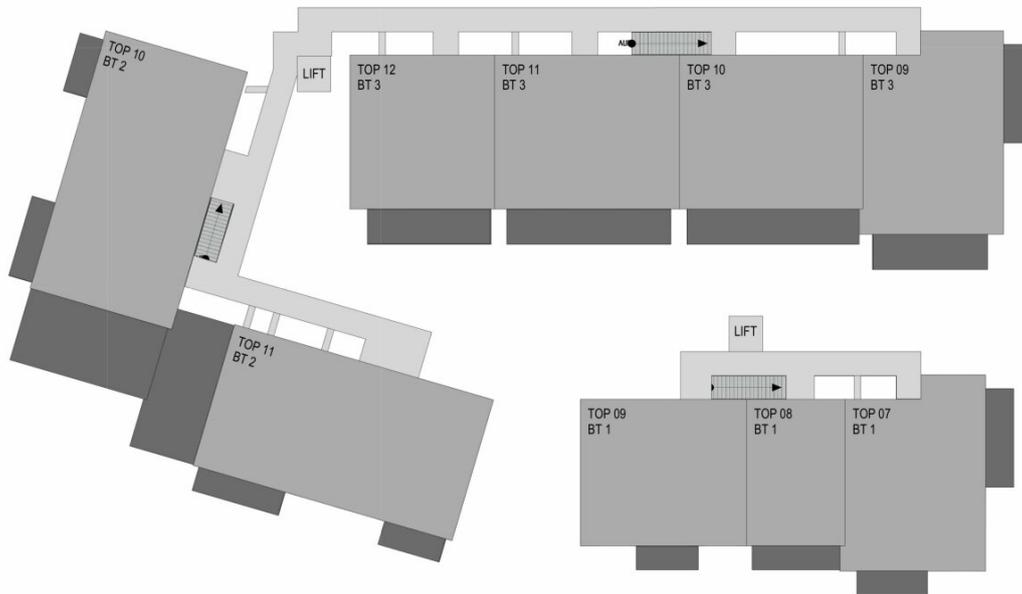


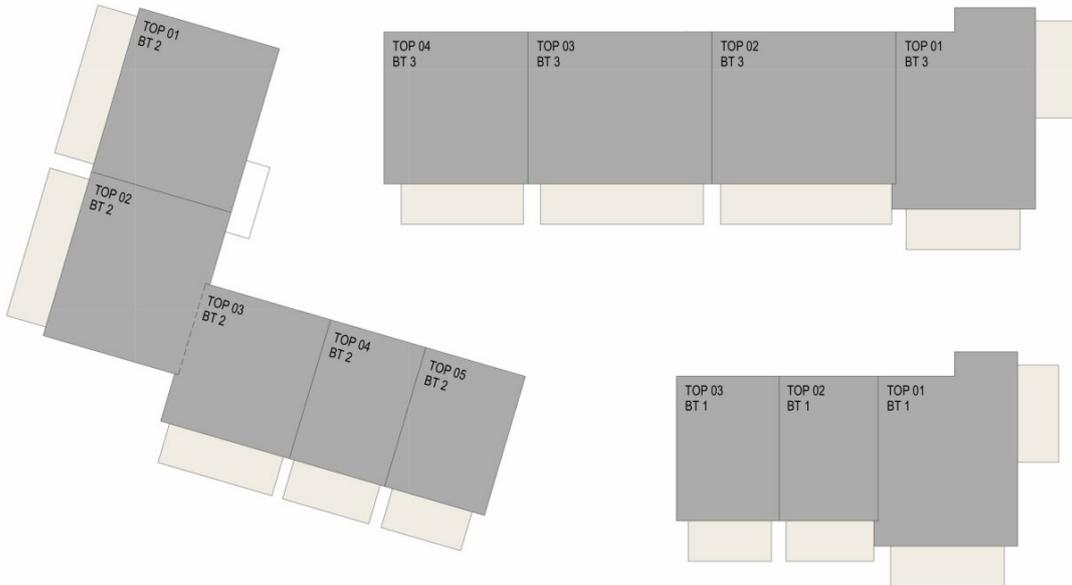
WWW.SCHANTL-ITH.AT

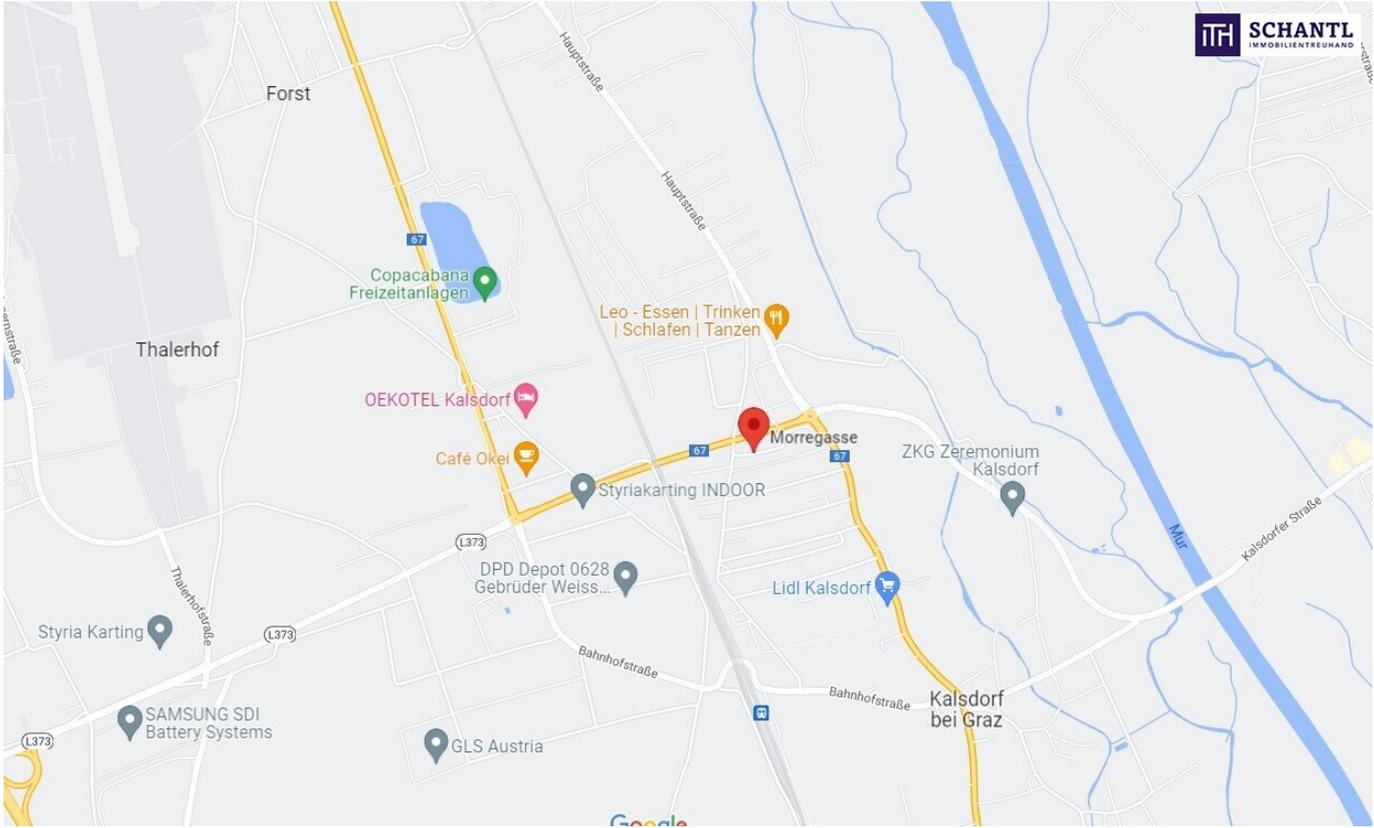












Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

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

Sehenswerte 4-Zimmer Neubauwohnung mit Eigengarten in 8401 Kalsdorf - toller Grundriss in TOP Lage! PROVISIONSFREI für den Käufer!

Diese genial durchdachte Wohnhausanlage umfasst insgesamt **32 Wohneinheiten** auf **3 Baukörpern**, mit jeweils **zwei Stockwerken**. Bei Wohnflächen zwischen **44m²** und **123m²**, sowie **2-5 Zimmern** ist bestimmt **für JEDEN etwas dabei!**

In der **Tiefgarage** befinden sich **71 Stellplätze**, Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum, sowie Technik und Kellerabteile.

Die gesamte Anlage ist barrierefrei!

Diese wunderschöne Gartenwohnung im Erdgeschoss mit einer Fläche von 78.61m² bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich begeistern. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein edles und gemütliches Ambiente.

Mit insgesamt 4 Zimmern haben Sie genügend Platz für Ihre Familie oder können sich ein Homeoffice einrichten. Das Highlight dieser Wohnung ist jedoch der direkte Zugang zum eigenen Garten.

Hier können Sie Ihre grüne Oase ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten und entspannte Stunden im Freien genießen. Die angrenzende Terrasse lädt zum Grillen und Verweilen ein.

Auch in Sachen Ausstattung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen. Die moderne Fernwärme und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima und niedrige Heizkosten.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien und Pendler. Die Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte wie Graz gelangen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Supermärkte.

Diese Wohnung ist ein Erstbezug und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche bei der Einrichtung umzusetzen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in Kalsdorf bei Graz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung begeistern!

Fakten zu der Wohnung :

- Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von 78,21m²
- Befindet sich in Bauteil 2
- KP brutto € 360.162,00 (€ 4.581,63 / m²), KP netto € 311.065,00 (€ 3.957,07 / m²)
- KP brutto pro TG € 19.900,00, KP netto € 14.040,00
- Sonnige Terrasse
- Geräumiger Keller
- TG 53 & 54
- 4 Zimmer
- riesengroßes Wohn/Esszimmer
- Zimmer 1 mit Zugang zur Terrasse

- Zimmer 2 mit großem Fenster
- Schlafzimmer mit eigener Ankleide, separatem Badezimmer mit Dusche und Zugang zur Terrasse
- WC mit Fenster
- Abstellraum
- Vorraum

- Hochwertige, nachhaltige Baumeisterqualität
- Moderne Ausstattung
- viel Tageslicht
- Baubeginn: 1 Quartal 2023
- Fertigstellung: August 2024

Es sind weitere Wohnungen in verschiedensten Größen und Ausführungen für SIE vorhanden!

Bei Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

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

Polizei <1.500m

Post <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.250m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap