

**Frisch gebaut, individuell gestaltet – Ihre neue Wohnung  
im Neubau!- sofort beziehbar mit 4 Zimmern - zum  
Wohlfühlen mit großer Sonnenterrasse!**



**Objektnummer: 278100**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	371.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP brutto + 2 Tiefgaragenplätze !

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

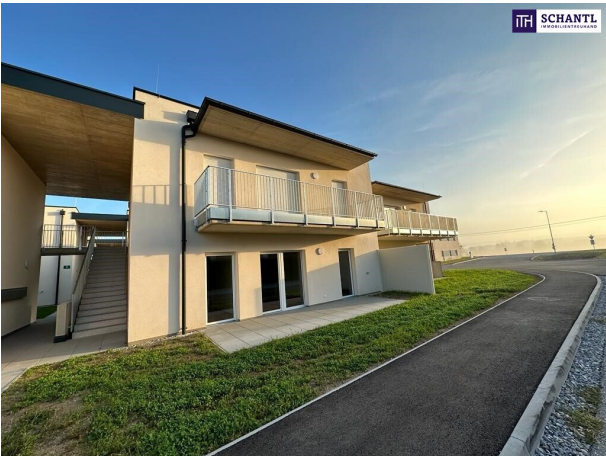


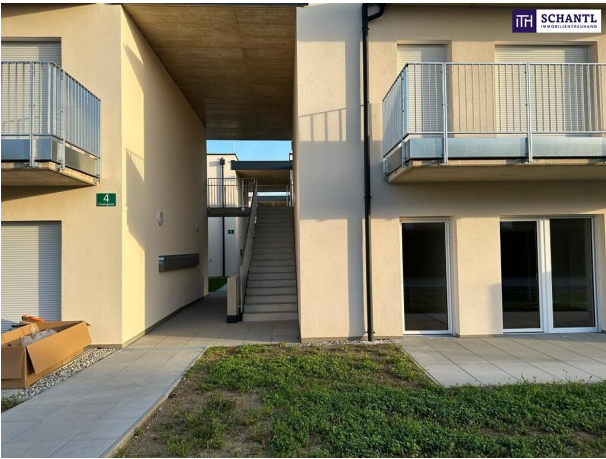
**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

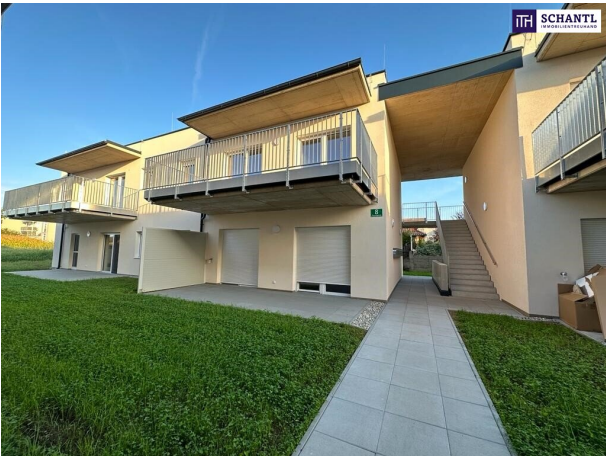












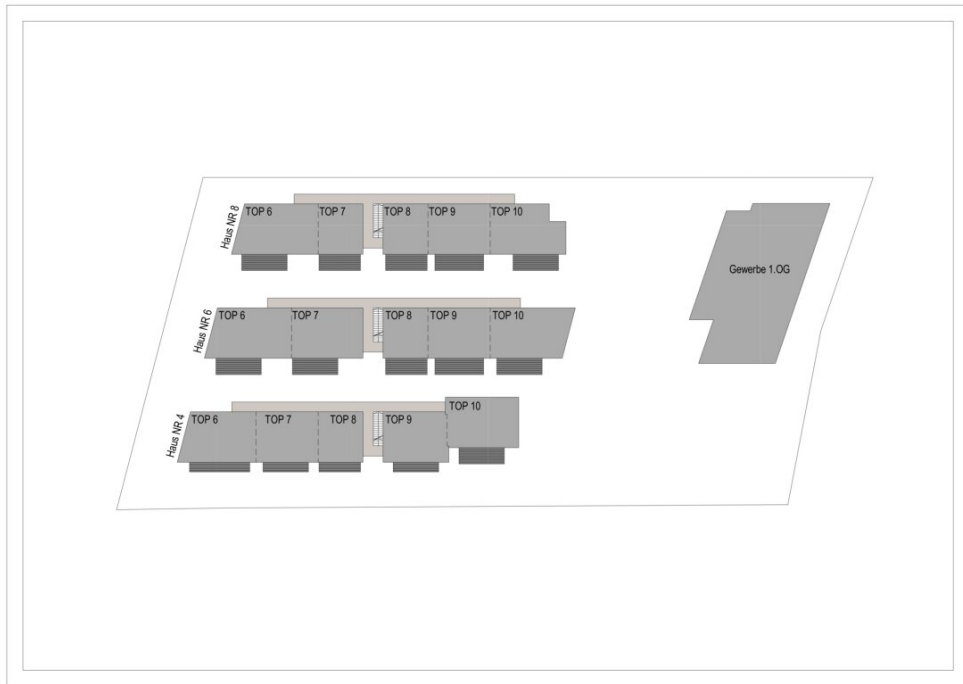




Haus NR 8 - TOP 6  
79,69 m<sup>2</sup>









Verkauf sind festlegungsbedingt nicht zu vermeiden. Die dargestellten Flächen können sich noch geringfügig verändern. Technische



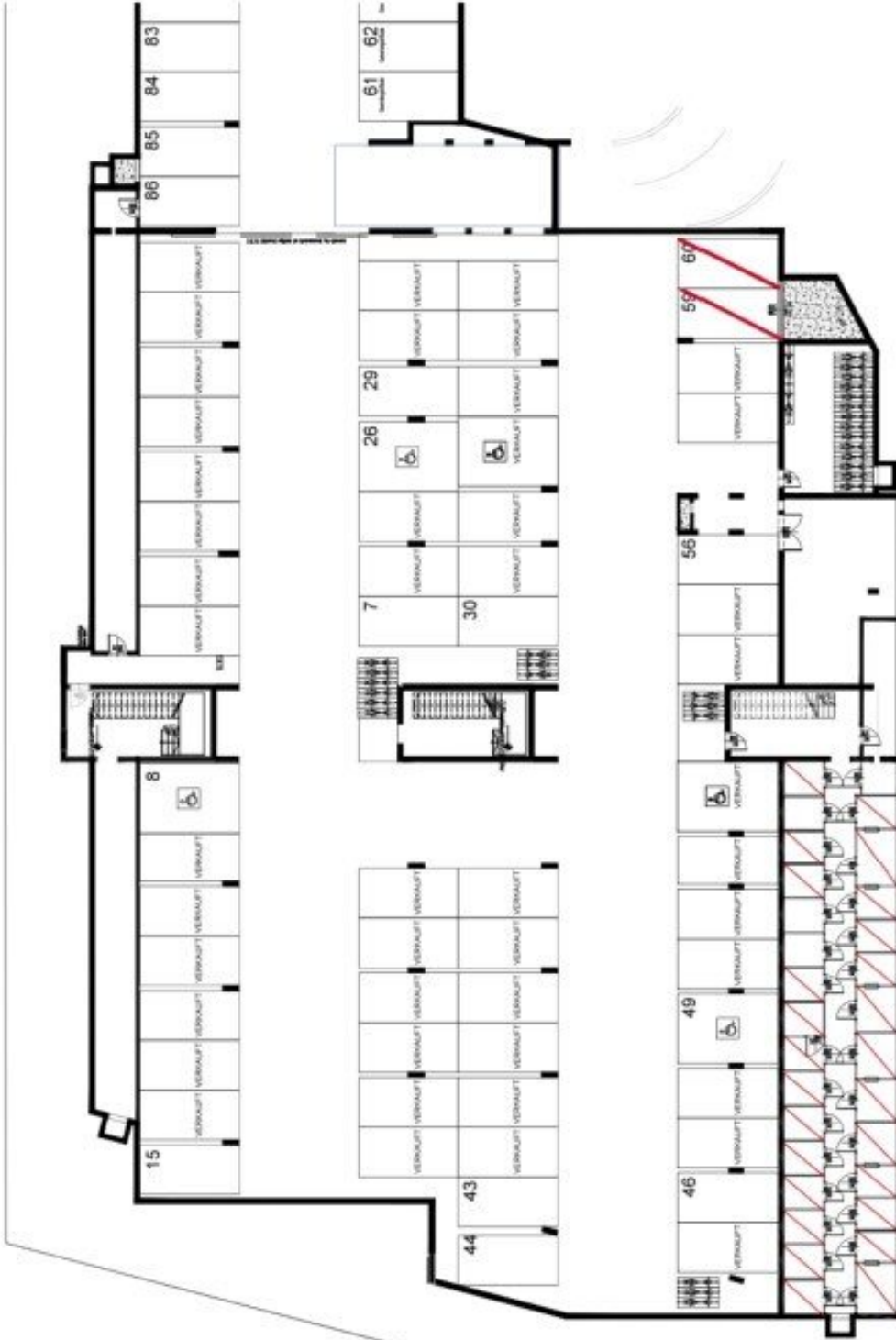
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Stand 07.03.2023

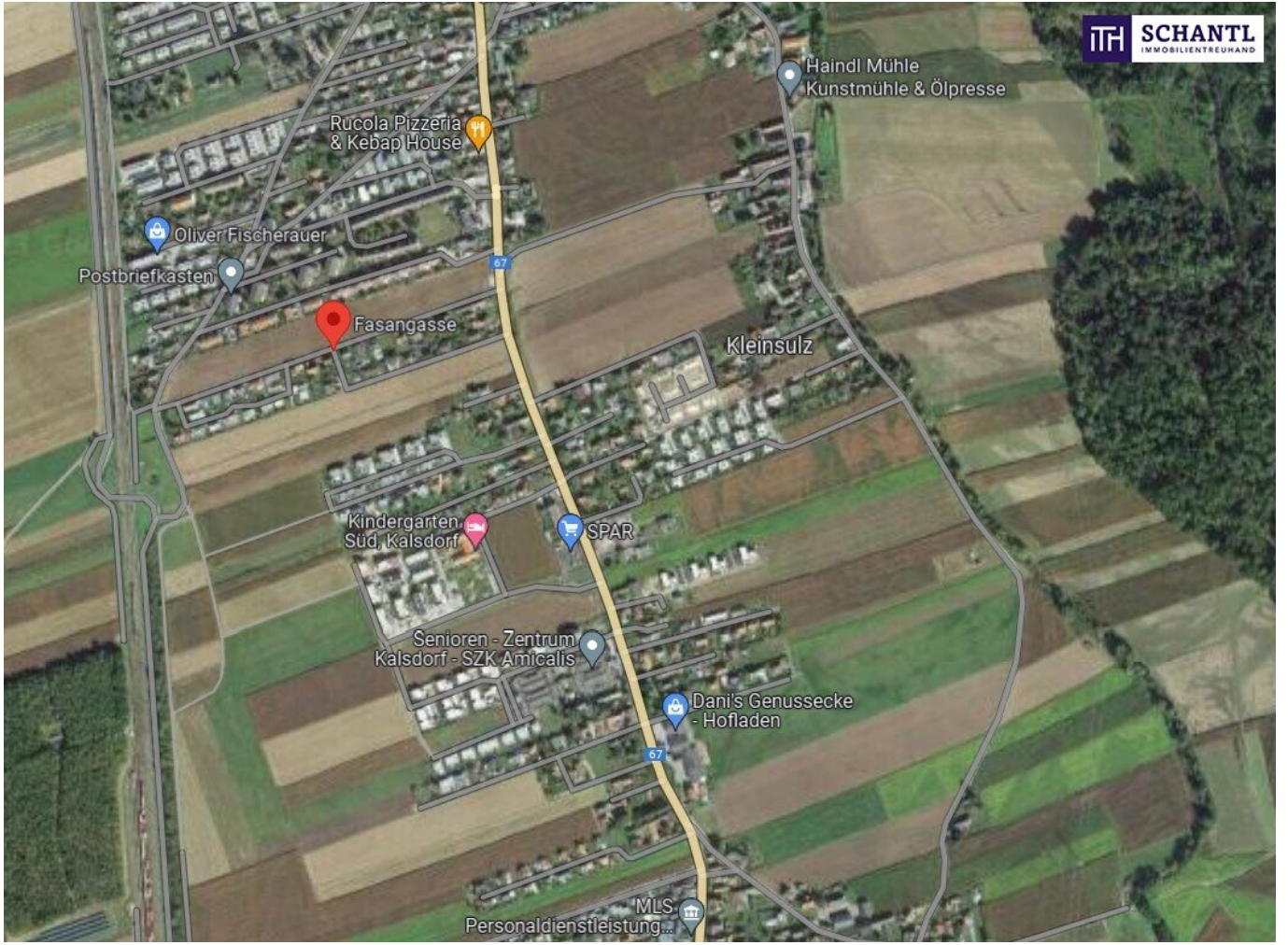
8401 KALSDORF

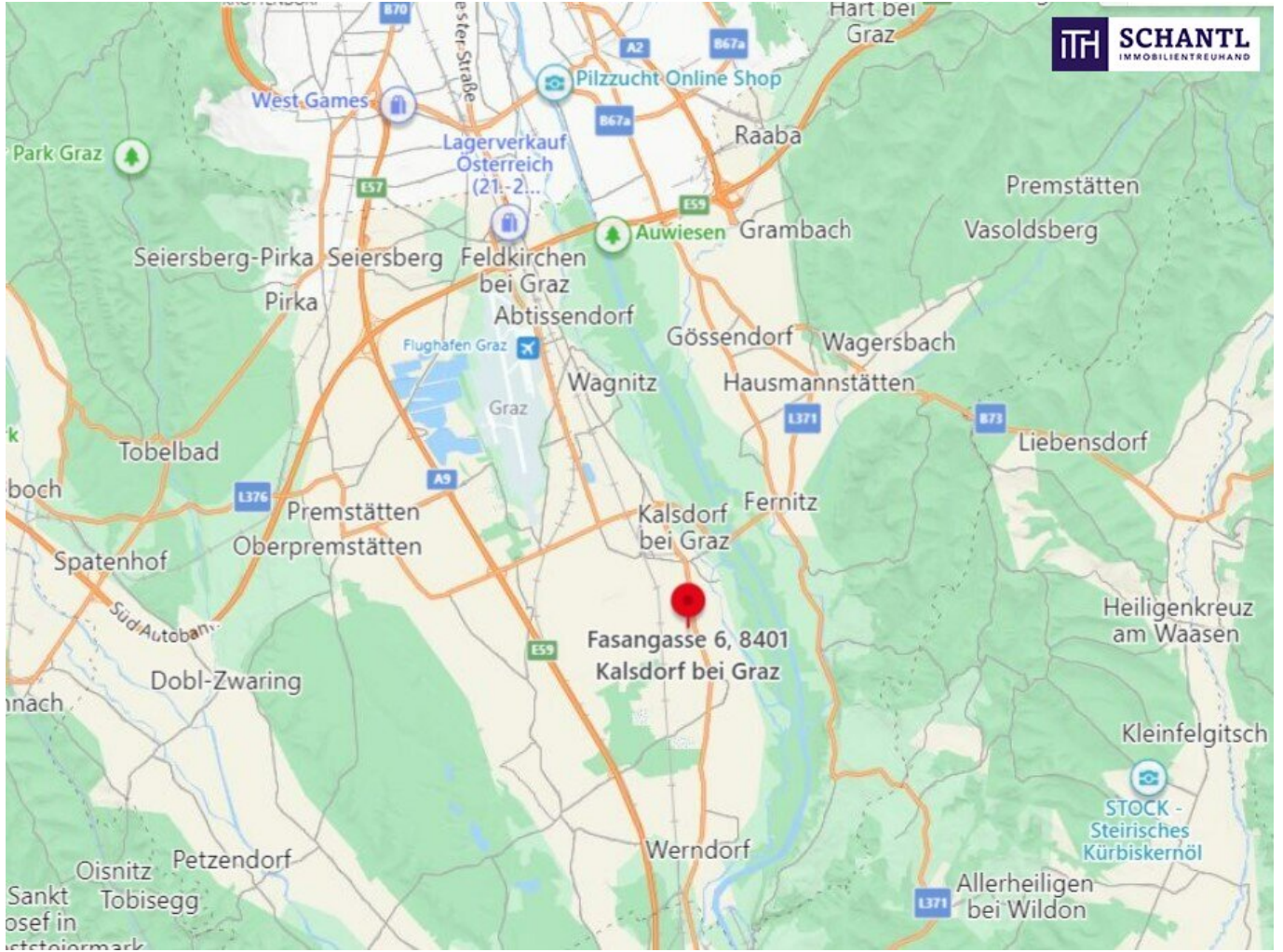
BVH FASANGASSE

Verkaufsübersicht



M 1:200





## Fasangasse - Kalsdorf



Bauteil	Top Nr.	Stock	Fläche in m <sup>2</sup>	Endverbr.	Anleger	Status	Tiefgarage
Haus 8	Top 8-6	1.DG	79,69	€ 371 006	€ 306 718		2
Haus 6	Top 6-6	1.DG	80,49	€ 363 717	€ 300 692		2
	Top 6-7	1.DG	71,05	€ 334 665	€ 276 674		2
	Top 6-10	1.DG	77,85	€ 363 285	€ 300 335		2



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



# 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

**Frisch gebaut, individuell gestaltet – Ihre neue Wohnung im Neubau!**

**- sofort beziehbar mit 4 Zimmern - zum Wohlfühlen mit großer Sonnenterrasse!**

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und hochwertiger Ausstattung – Top 6 (Haus 8)**

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese ca. 80 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse (17,5 m<sup>2</sup>) bietet Ihnen alles, was Sie für modernes und komfortables Wohnen benötigen. Die hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung schaffen eine ideale Balance zwischen Funktionalität und Stil.

### **Raumaufteilung & Ausstattung:**

- **Wohnbereich (27,25 m<sup>2</sup>):** Der offene Bereich für Kochen, Essen und Wohnen lädt mit direktem Zugang zur Terrasse zu geselligen Stunden im Freien ein.
- **Schlafzimmer (12,09 m<sup>2</sup>):** Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide und bietet viel Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse.
- **Zusätzliche Zimmer (11,58 m<sup>2</sup> und 11,84 m<sup>2</sup>):** Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Badezimmer (6,04 m<sup>2</sup>):** Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster für zusätzliches Tageslicht.
- **WC (1,71 m<sup>2</sup>):** Auch das separate WC bietet ein Fenster für Frischluft.
- **Praktische Extras:** Ein Abstellraum (1,92 m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluss und ein Vorraum (4,41 m<sup>2</sup>) ergänzen das Raumkonzept.

### **Nachhaltigkeit & Technik:**

Die Wohnung ist mit einer modernen Heizanlage ausgestattet, die entweder zentral mit Fernwärme oder dezentral mit regenerativen Energiekonzepten auf Basis von Erdsonden und Wärmepumpen betrieben wird – für maximale Energieeffizienz.

### **Fertigstellung & Besichtigung:**

Die Wohnung ist **bereits im Juli 2023** fertiggestellt und steht zur Besichtigung bereit. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von dieser modernen Wohnung in bester Lage überzeugen!

### **Preis:**

- **Brutto Kaufpreis:** € 371.000,00
- **Netto Kaufpreis:** € 300.692,00

**Hinweis:** Es werden teilweise Symbolbilder verwendet.

### **Fakten zur Wohnung Top 6 (Haus 8):**

- **WFL von ca. 80m<sup>2</sup>**
- **Terrasse von 17,50m<sup>2</sup>**
- **KP der Top 6 inkl. der TG ist BRUTTO € 371.000,00**
- **KP der Top 6 inkl. der TG ist NETTO € 300.692,00**

- Kochen/Essen/Wohnen auf 27,25m<sup>2</sup> mit Ausgang zur Terrasse
- ein Zimmer mit 11,58m<sup>2</sup>
- ein weiteres Zimmer mit 11,84m<sup>2</sup>
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide 12,09m<sup>2</sup>
- Badezimmer 6,04m<sup>2</sup> mit Fenster und Dusche
- WC 1,71m<sup>2</sup> mit Fenster
- Vorraum 4,41m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 1,92m<sup>2</sup> und Waschmaschinenanschluss
- Fertige Installation der Heizanlage mittels zentraler Fernwärme, oder einem dezentralen, regenerativen Energiekonzept auf Basis von Erdsonden und Wärmepumpen
- teilweise Symbolbilder verwendet!

## **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.250m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap