

**Bezaubernde Erstbezugswohnung mit Perfekter
Raumaufteilung – Ihr Neues Zuhause erwartet Sie!**



Objektnummer: 279602

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,40 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,40 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	570.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.677,29 €
Infos zu Preis:	

Zwei Tiefgaragen verpflichtend: Je Stellplatz 20.500€

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ITH SCHANTL

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

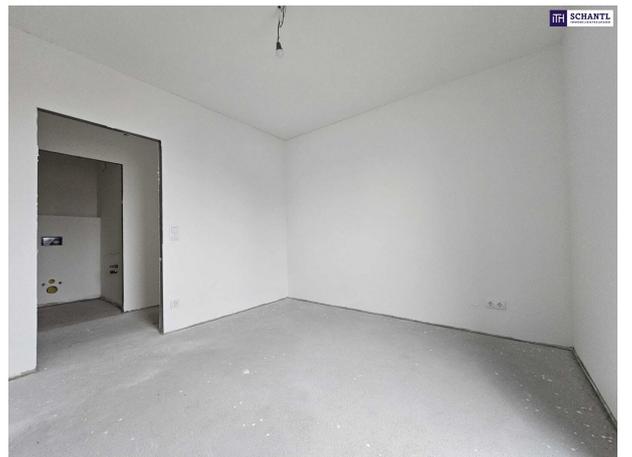
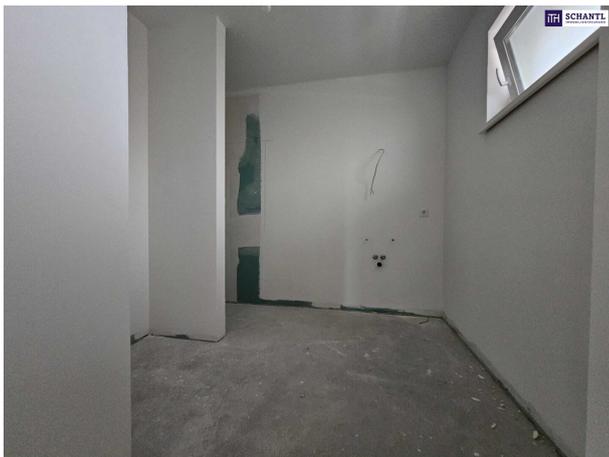
Top Fotos

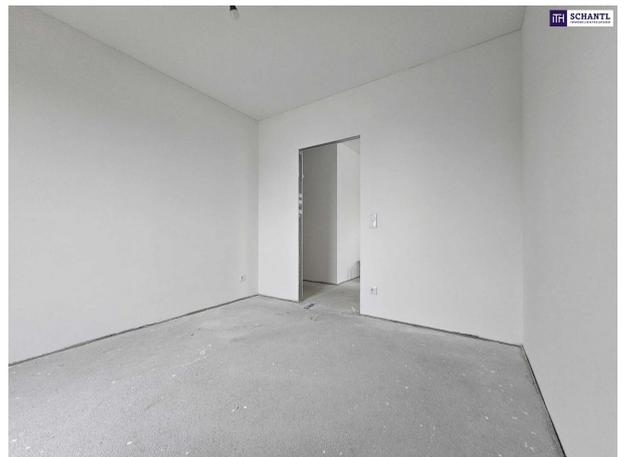
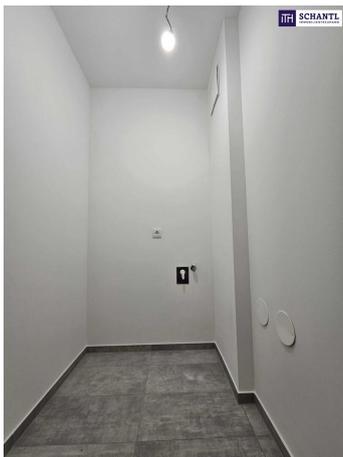
Qualitätsiegel

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

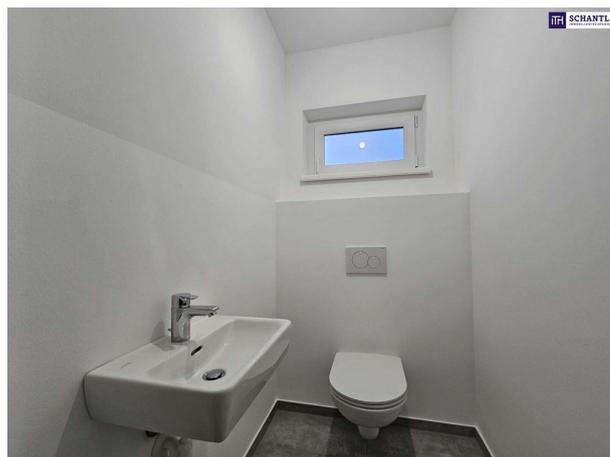
QUALITÄTSSIEGEL

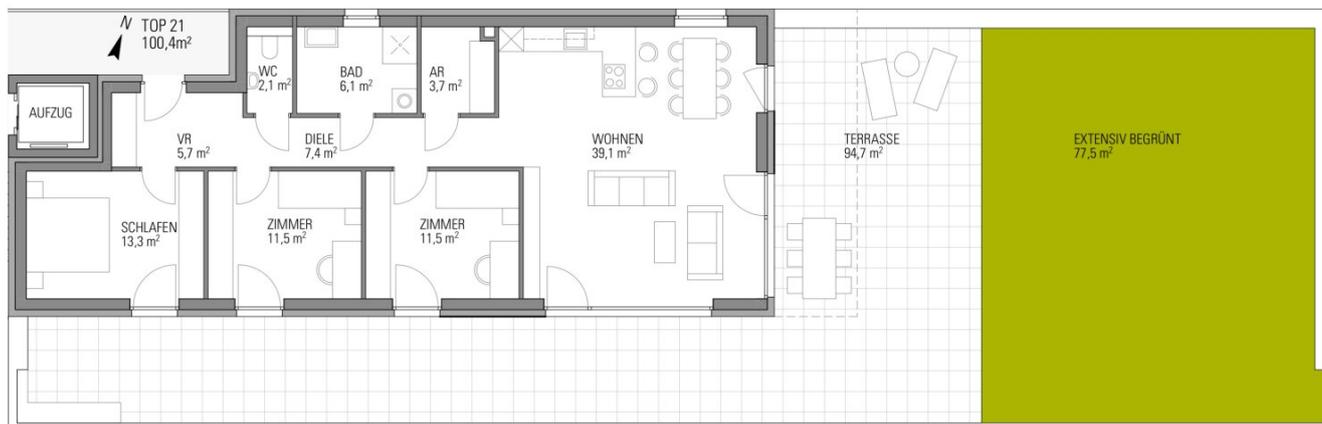
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)











Objektbeschreibung

Bezaubernde Erstbezugswohnung mit Perfekter Raumaufteilung – Ihr Neues Zuhause erwartet Sie!

Der **Zirbenweg in Kalsdorf** bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und exzellenter Infrastruktur. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu **Graz**, das in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist, während Sie gleichzeitig von der entspannten Atmosphäre einer gewachsenen Wohngegend profitieren.

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** sind öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und S-Bahn bequem erreichbar, und die Anbindung an die A9 sorgt für eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders komfortabel macht. Für Freizeit und Erholung bieten sich die umliegenden Grünflächen, Spazierwege sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten an.

Die Lage im **Zirbenweg** vereint somit **moderne Wohnqualität mit Naturverbundenheit** und ist ideal für Familien, Berufspendler sowie Anleger, die in eine zukunftssichere Immobilie investieren möchten.

Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 39,10 m²
- **Vorraum:** 5,70 m²
- **Diele:** 7,40 m²
- **WC:** 2,10 m²
- **Bad:** 6,10 m²
- **Abstellraum:** 3,70 m²

- **Zimmer:** 13,30 m²
- **Zimmer 1:** 11,50 m²
- **Zimmer 2:** 11,50 m²
- **Terrasse:** 94,70 m²

Highlights:

- **Optimale Raumaufteilung:** Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und gut aufgeteilte Raumaufteilung, die jedem Zimmer eine klare Funktion zuweist.
- **Tiefgaragenstellplatz:** Ein fester Stellplatz in der Tiefgarage erspart Ihnen die Parkplatzsuche und schützt Ihr Auto vor Witterungseinflüssen.
- **Zentrale Lage:** Die Wohnung liegt zentral, sodass alle wichtigen Orte wie Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Zeit erreichbar sind.
- **Personenaufzug vorhanden:** Der bequeme Personenlift bringt Sie direkt von der Tiefgarage in jede Etage – ideal für Einkäufe oder den Transport schwerer Gegenstände.
- **Helle und freundliche Räume:** Dank großer Fenster und der vorteilhaften Ausrichtung sind die Räume hell und freundlich, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.
- **Hohe Wohnqualität:** Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachtem Grundriss sorgt für ein gehobenes Wohngefühl.
- **Ruhige Umgebung:** Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine ruhige Wohnumgebung, die Erholung und Entspannung ermöglicht.
- **Gute Erreichbarkeit:** Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und schnell zu Fuß erreichbar.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin oder eine persönliche Beratung mit uns.

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.

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit <http://www.sfi-invest.com>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap