

Moderne Wohnung in Kalsdorf bei Graz – Ihr Erstbezug zum Wohlfühlen!



Objektnummer: 279582

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,90 m ²
Nutzfläche:	104,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	346.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.991,94 €

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436605055147





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

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

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

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

Qualitätssiegel

Top Photos

Social Media

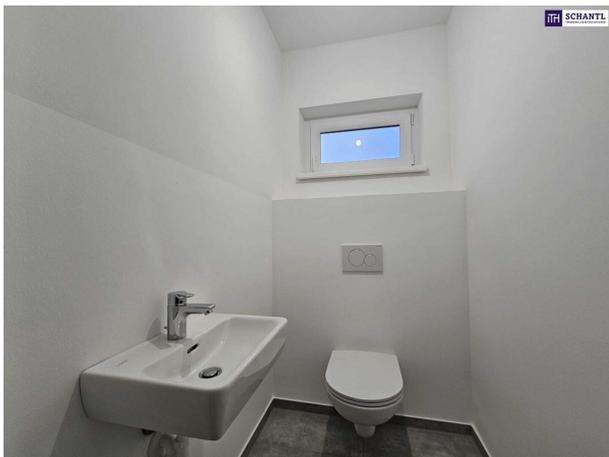
Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

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







Objektbeschreibung

Moderne Wohnung in Kalsdorf bei Graz – Ihr Erstbezug zum Wohlfühlen!

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Wohnung in 8401 Kalsdorf bei Graz! Diese traumhafte Immobilie in der 3. Etage bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein modernes und komfortables Leben wünschen. Mit einem großzügigen Raumangebot von 86,9 m² und vier hellen Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Ort für Familien, Paare oder alle, die einfach mehr Raum für ihre Träume benötigen.

Der Erstbezug dieser Wohnung verspricht Ihnen ein frisches und modernes Wohngefühl. Genießen Sie die hochwertigen Materialien, die in dieser Immobilie verwendet wurden: Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen jedem Raum eine besondere Note. Die Fußbodenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche, die Ihnen den perfekten Start in den Tag ermöglicht.

Die Lage dieser Wohnung ist optimal. Kalsdorf bei Graz bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, und die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar und machen Ihren Alltag so bequem wie möglich.

Raumaufteilung:

- **Bad:** 6,80 m²
- **Vorraum:** 6,60 m²
- **WC:** 1,70 m²
- **Abstellraum:** 2,30 m²
- **Wohnen / Essen / Kochen:** 34,40 m²

- **Zimmer:** 11,80 m²
- **Zimmer 1:** 10,10 m²
- **Zimmer 2:** 10,00 m²
- **Balkon:** 17,20 m²

Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn schnell erreichbar.
8. **Balkon** – Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Balkon.
10. **Geschäfte fußläufig erreichbar** – Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.
12. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und stilvolle Gestaltung für ein angenehmes Wohngefühl.
14. **Ruhige Wohnlage** – Perfekte Kombination aus Stadtnähe und entspannter Umgebung.
16. **Freizeitmöglichkeiten** – Parks, Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zur Erholung ein.

18. **Optimale Größe** – Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

20. **Attraktive Investition** – Erstbezug mit hoher Wohnqualität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ergreifen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser wunderbaren Wohnanlage. Diese Wohnung ist der ideale Ort für Familien, Paare oder alle, die das Leben in einer harmonischen Umgebung schätzen. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

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 <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap