

**Tolle Erstbezugswohnung mit großem Balkon,  
hochwertiger Tischlerküche und Tiefgaragenplatz – Koffer  
auspacken und das Leben genießen!**



**Objektnummer: 279703**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Zirbenweg                        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8401 Kalsdorf bei Graz           |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 41,90 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 49,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Gesamtmiete                   | 830,50 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 685,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 755,00 €                         |
| Betriebskosten:               | 70,00 €                          |
| USt.:                         | 75,50 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>        |                                  |

Miete inkl. Küchen- und Bademöbel sowie Tiefgarage!!!

### Provisionsangabe:

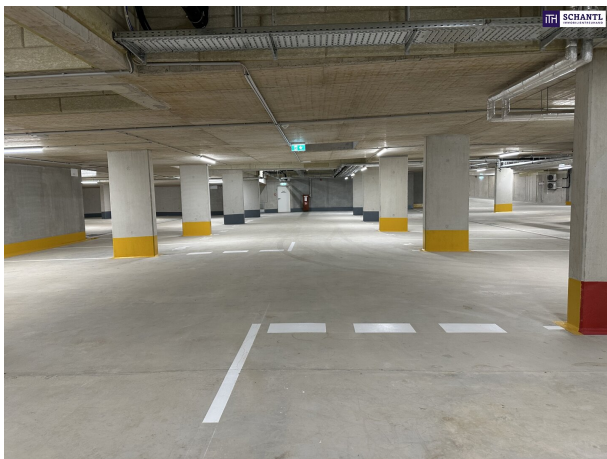
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## 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

Find My Home.at QUALITÄTSMAKLER

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

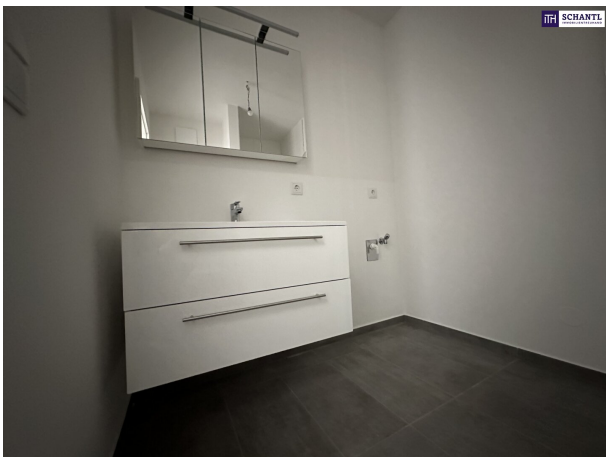
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)















3 174<sup>o</sup>  
 188<sup>o</sup> 10 155 10  
 443<sup>o</sup>  
 1 143

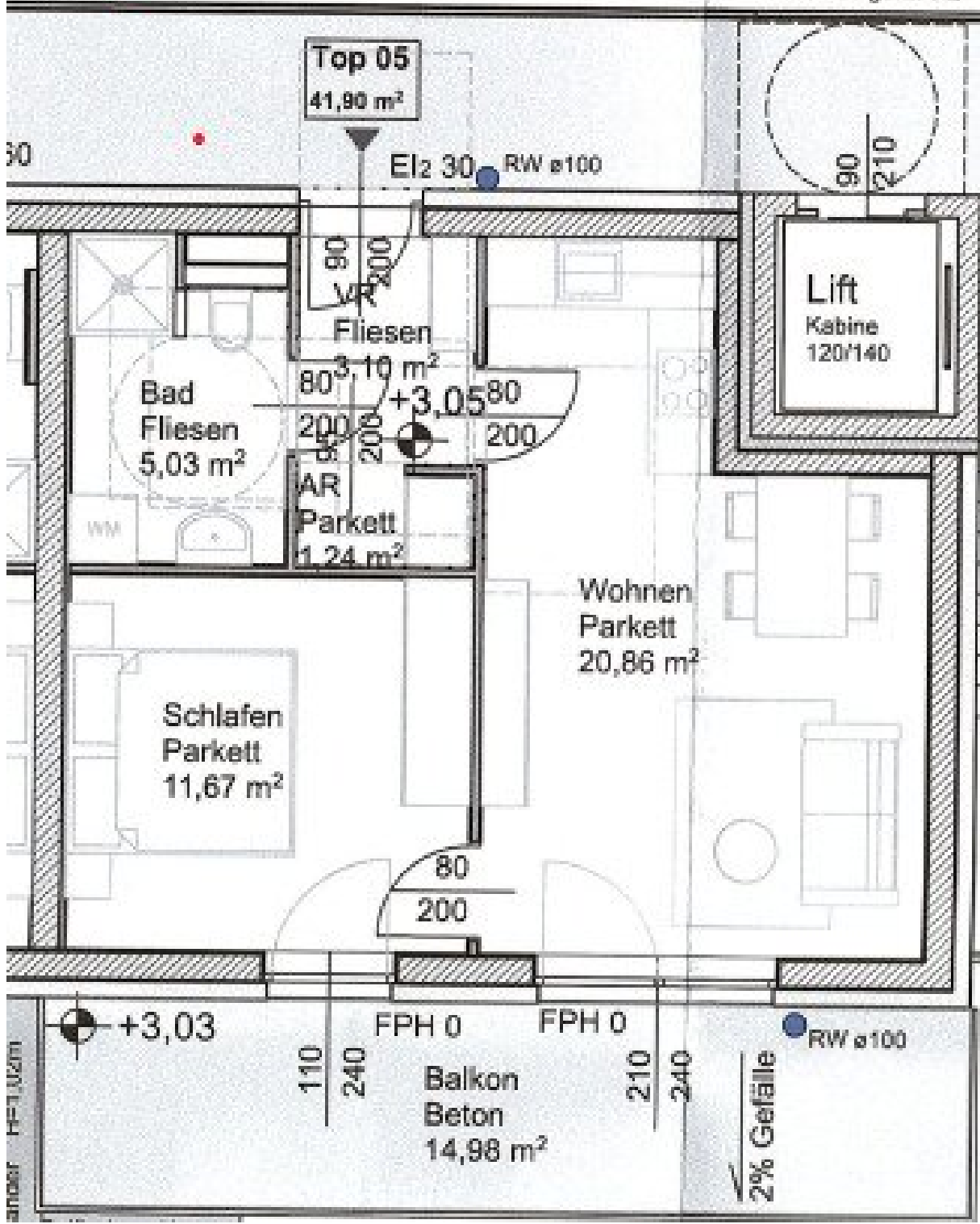


**SCHANTL**  
 IMMOBILIENTREUHAND

15

H=1,02m

Witterungsschutz





## Objektbeschreibung

### **Tolle Erstbezugswohnung mit großem Balkon, hochwertiger Tischlerküche und Tiefgaragenplatz – Koffer auspacken und das Leben genießen!**

Modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer Wohnfläche von 42 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Balkon genießen Sie hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Eleganz. Der offene Wohn-Ess-Bereich schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die hochwertige Ausstattung mit einer maßgefertigten Tischlerküche perfekt abgerundet wird.

Der Neubau im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur eine schlüsselfertige Übergabe, sondern auch zahlreiche Vorzüge, die das tägliche Leben bereichern. Ein zeitgemäßer Grundriss sorgt für optimale Raumaufteilung und Funktionalität. Das Badezimmer ist mit stilvollen, modernen Elementen ausgestattet, und der sonnige Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein – ein Ort, der Ihnen zu jeder Tageszeit Ruhe und Erholung bietet.

Die Lage der Wohnung besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung und ihre perfekte Infrastruktur. Ob Einkäufe des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel oder Freizeitmöglichkeiten – alles ist bequem erreichbar. Zudem bietet die im Haus befindliche Tiefgarage zusätzlichen Komfort.

Ziehen Sie noch heute ein und erleben Sie, was es heißt, modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage zu verbinden. Ob als privates Rückzugsrefugium oder wertstabile Investition – diese Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff.

### **Highlights:**

- **Sonniger Wohlfühl-Balkon** – Entspannen Sie auf Ihrem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne und genießen Sie die Ruhe.
- **Tischlerküche inklusive** – Eine hochwertige, maßgefertigte Küche ist bereits vorhanden und sorgt für ein stilvolles Kocherlebnis.
- **Perfekte Raumaufteilung** – Clevere Gestaltung und optimale Flächennutzung für ein helles, modernes Wohnambiente.
- **Erstbezugsqualität** – Freuen Sie sich auf die frische Eleganz eines Neubaus, bereit

für Ihr persönliches Wohnglück.

- **Tiefgaragenstellplatz** – Auf Wunsch kann ein Tiefgaragenplatz günstig angemietet werden.
- **Hervorragende Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.
- **Ruhe und Natur** – In einer entspannten Umgebung wohnen, die Lebensqualität und Rückzug vereint.
- **Energieeffizientes Wohnen** – Mit einem fGEE von A+ sparen Sie langfristig Energie und Kosten.
- **Sofort bezugsbereit** – Kein Warten, einfach einziehen und loswohnen!
- **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und zeitloses Design sorgen für eine besondere Wohnatmosphäre.
- **Großartige Lärmwerte** – Eine absolute Ruhelage für maximale Entspannung nach einem langen Tag.
- **Mietfrei** im ersten Monat!

## **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!**

<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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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