

**UMZIEHEN UND GENIESSEN! MODERNE Neubauwohnung
mit Balkon im 1. Obergeschoss – Erstbezug mit exklusiver
Ausstattung, Tischlerküche und Tiefgaragenplatz.**



Objektnummer: 286408

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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 ²
Nutzfläche:	49,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	889,90 €
Kaltmiete (netto)	735,00 €
Kaltmiete	809,00 €
Betriebskosten:	74,00 €
USt.:	80,90 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

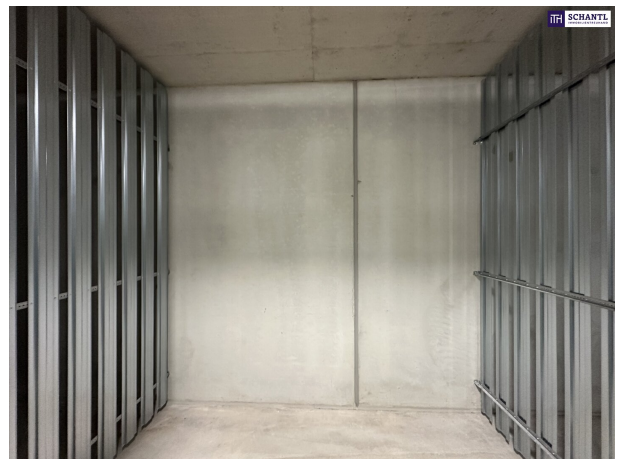
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

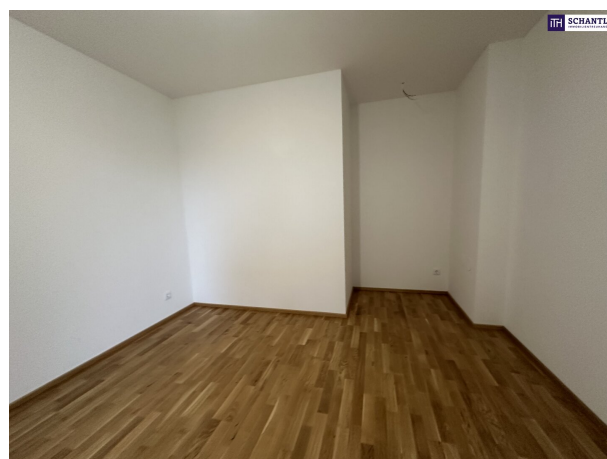
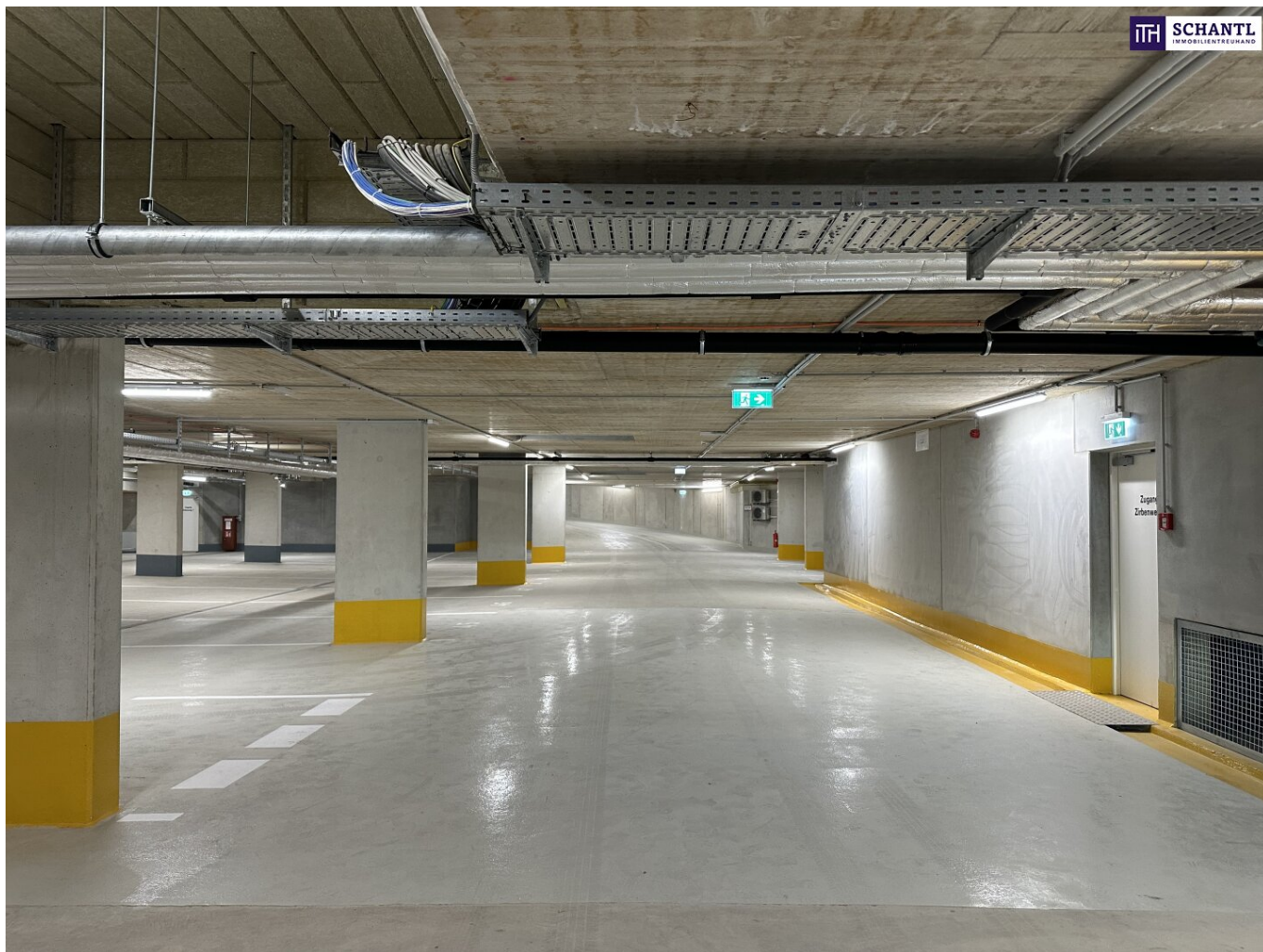
Ihr Ansprechpartner













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

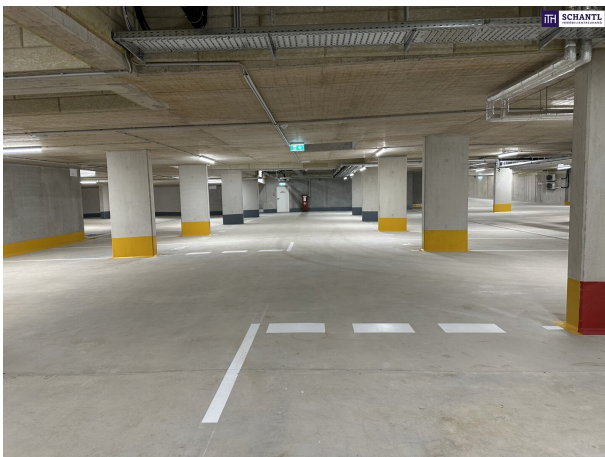
FOLGEN SIE UNS AUF

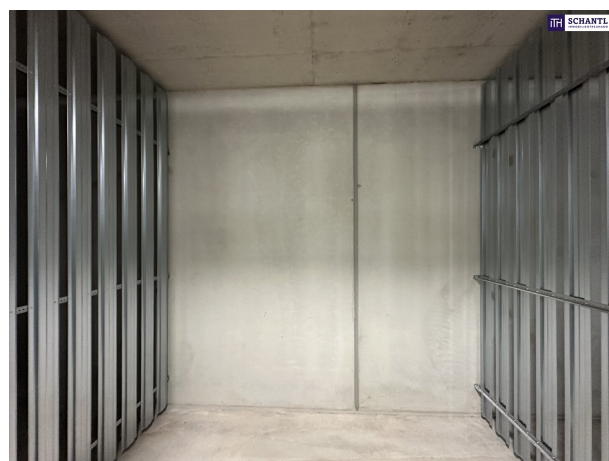


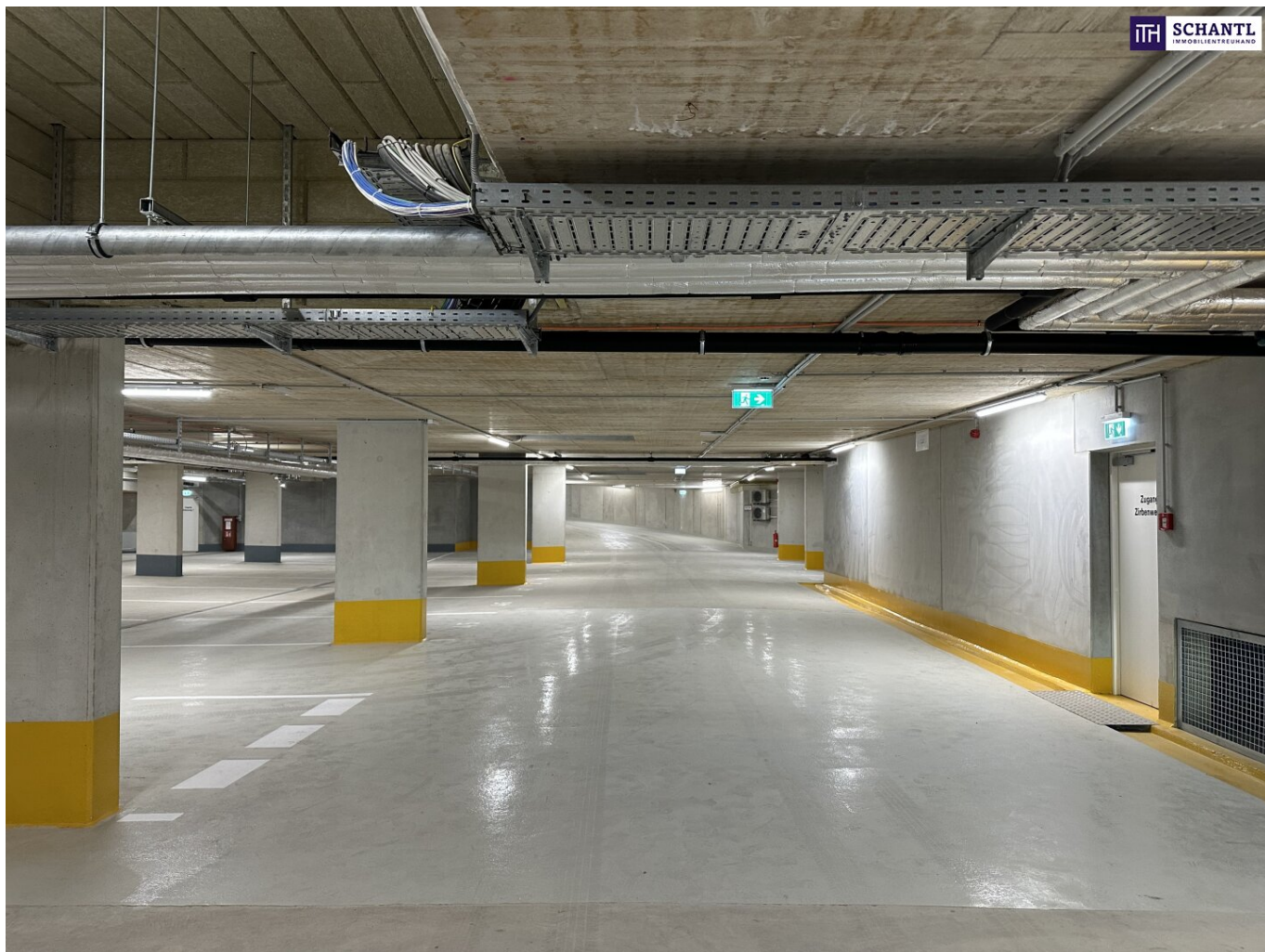


WWW.SCHANTL-ITH.AT

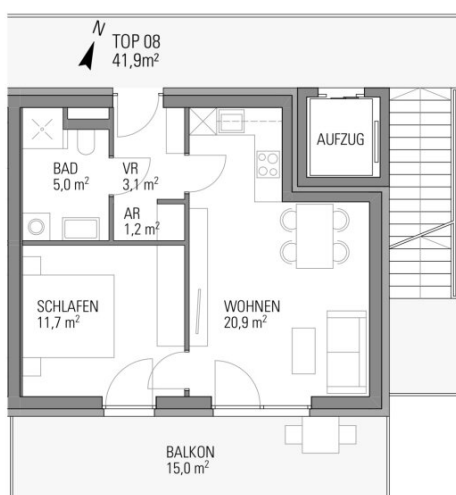












Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

UMZIEHEN UND GENIESSEN! MODERNE Neubauwohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss – Erstbezug mit exklusiver Ausstattung, Tischlerküche und Tiefgaragenplatz.

Lassen Sie sich begeistern! Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und befindet sich im 1. Obergeschoss eines hochwertigen Wohnprojekts. Auf 42 m² Wohnfläche mit einem großzügigen Balkon erleben Sie ein perfektes Zusammenspiel aus Komfort und Eleganz.

Der offene Wohn-Ess-Bereich schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die maßgefertigte Tischlerküche hochwertig ergänzt wird. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das stilvolle Badezimmer mit modernen Sanitäreinrichtungen sowie der sonnige Balkon bieten perfekte Rückzugsorte für entspannte Stunden.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung überzeugt diese Neubauwohnung sowohl als Eigenheim als auch als wertbeständige Investition. Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur macht sie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Zusätzlichen Komfort bietet die hauseigene Tiefgarage, die ein sicheres und bequemes Parken direkt im Haus ermöglicht.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und ziehen Sie bald in Ihr neues Zuhause ein!

Highlights:

- **1. Obergeschoss** – Perfekte Balance aus Privatsphäre und bequemem Zugang
- **Sonniger Wohlfühl-Balkon** – Genießen Sie entspannte Stunden mit herrlichem Grünblick
- **Exklusive Tischlerküche** – Maßgefertigte Einbauküche für stilvolles Kocherlebnis
- **Durchdachte Raumaufteilung** – Helle, moderne Wohnatmosphäre dank optimal genutzter Flächen

- **Neubauqualität** – Erleben Sie die frische Eleganz eines Erstbezugs
- **Tiefgaragenstellplatz** – Sichere und komfortable Parkmöglichkeit im Gebäude
- **Top-Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindung sind schnell erreichbar
- **Idyllische Lage** – Ruhe und Natur vereint für ein entspanntes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität
- **Energieeffizienzklasse A+** – Nachhaltige Bauweise für niedrige Betriebskosten
- **Bezugsfertig ab 15. Juli 2025** – Einziehen und wohlfühlen
- **Attraktive Investition** – Hohe Wertstabilität und starke Nachfrage machen diese Immobilie zur idealen Kapitalanlage
- **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und zeitloses Design schaffen ein stilvolles Ambiente
- **Hervorragender Schallschutz** – Absolute Ruhelage für maximale Entspannung

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung überzeugen!

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

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 <250m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <8.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap