

**EINE WAHRE MÄRCHEN-PENTHOUSE-WOHNUNG mit  
einer überdimensional großen Dachterrasse mit  
Rundumblick in die Berge - 8401 Kalsdorf!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 292803**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	539.000,00 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI!!!! KP ist brutto!

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Seiwald**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

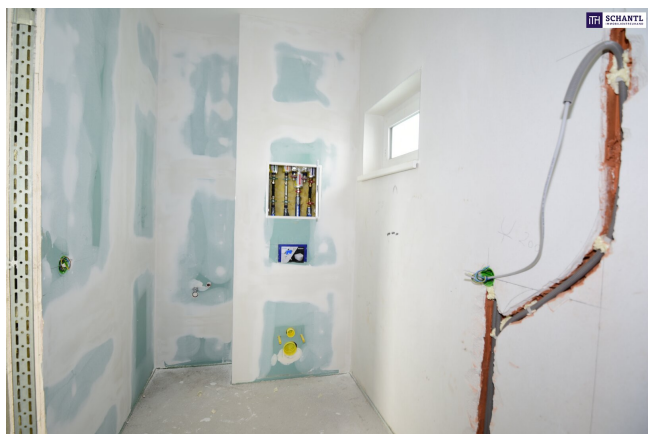
T +436645411047





















**SCHANTL** IMMOBILIENRECHNUNG **SFI** FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTECHNUNG

in Kooperation mit

Ihre Träume - unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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

[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

**SCHANTL** IMMOBILIENRECHNUNG **SFI** FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTECHNUNG

in Kooperation mit

## Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.	VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.	FINANZIERUNG Ihre Pläne, unsere Lösungen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• Technische Metalle</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundheitsvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul>

Office Wien: Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz: Messendorferstr. 71a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

**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

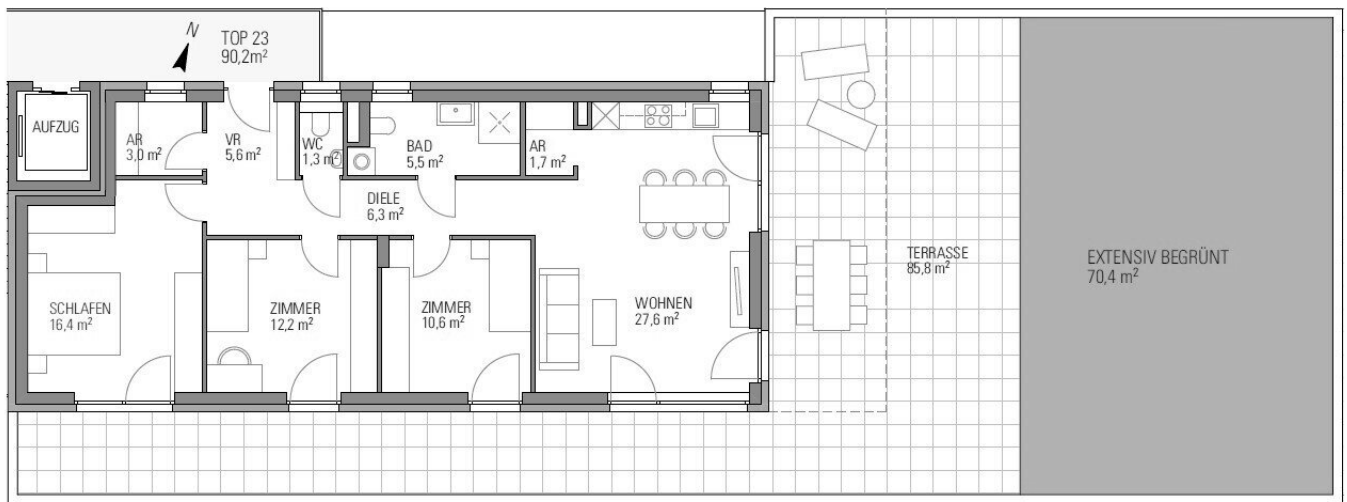
FOLGEN SIE UNS AUF





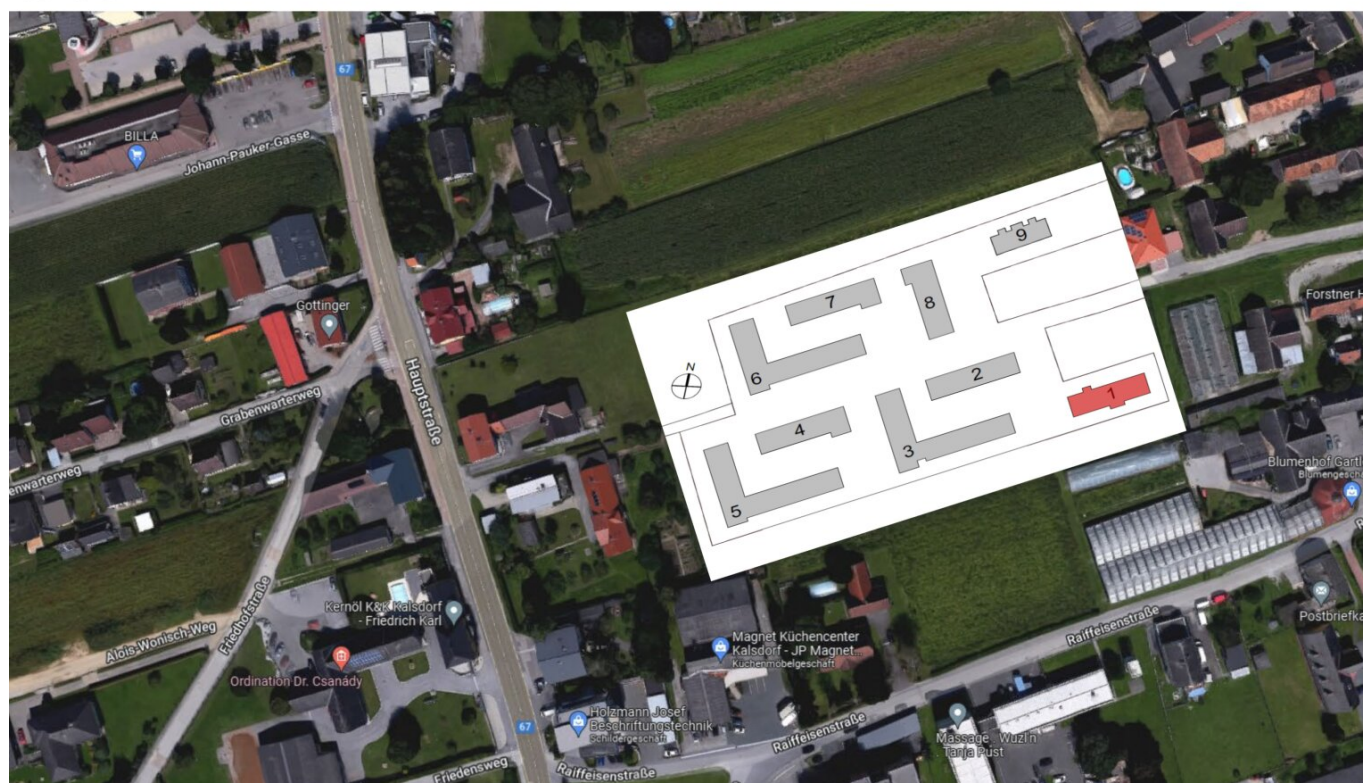
**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

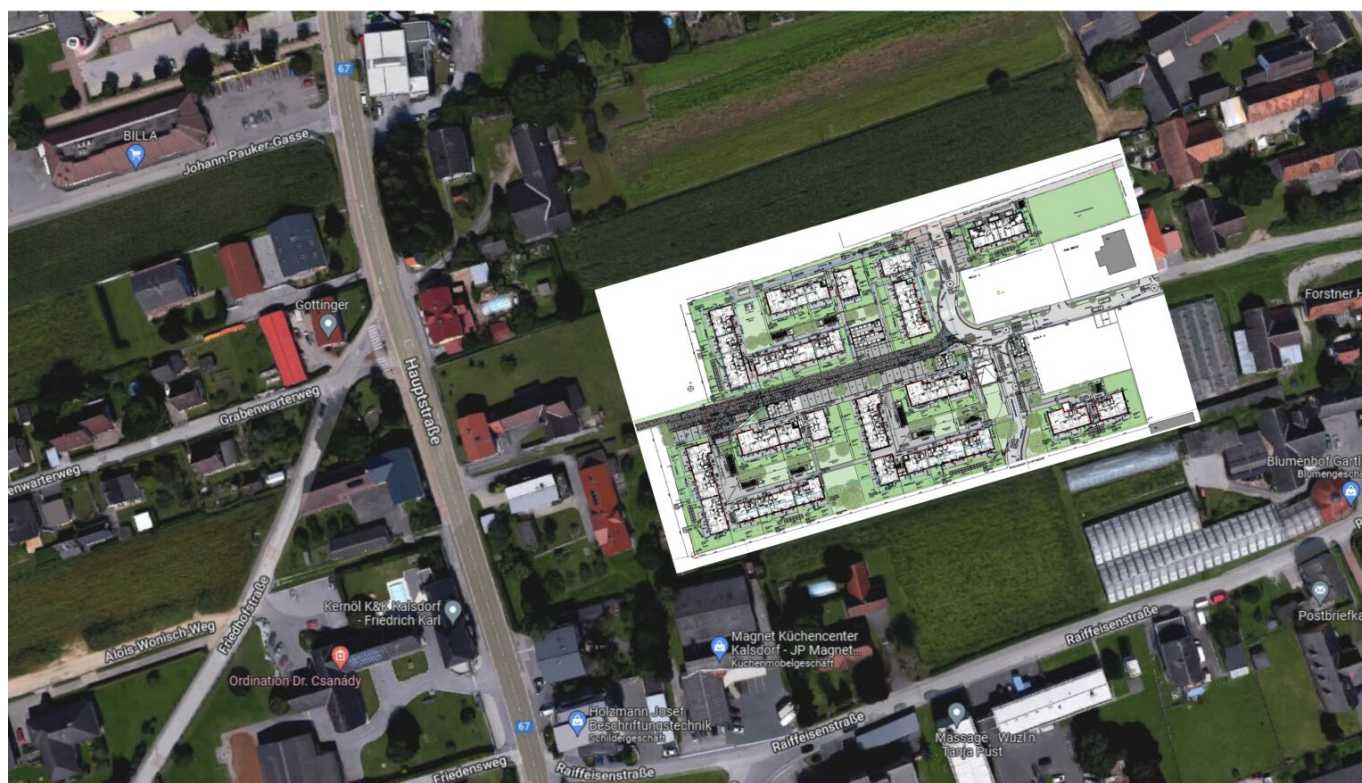






# Lageplan\_Projekt







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



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht

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](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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

### **EINE WAHRE MÄRCHEN-PENTHOUSE-Wohnung mit einer überdimensional großen Dachterrasse mit Rundumblick in die Berge - 8401 Kalsdorf! PROVISIONSFREI!**

Diese Penthouse Wohnung wird Sie begeistern, ein moderner Baustil verbunden mit hoher Bauqualität und toller Raumaufteilung sind in dieser Wohnung vereint.

#### **Fakten zur Penthouse Wohnung Top 23 im Haus 6:**

- Wohnfläche von 90,20m<sup>2</sup>
- eine Terrasse mit gigantischen 156m<sup>2</sup>., davon werden 70,4m<sup>2</sup> begrünt
- die Wohnung befindet sich im 4.OG
- 4 Zimmer
- Vorraum 5,6m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen auf 27,6m<sup>2</sup> mit kleiner anschließender Speisekammer 1,7m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer (10,6m<sup>2</sup> / 12,2m<sup>2</sup> / 16,4m<sup>2</sup>)
- Badezimmer 5,5m<sup>2</sup> mit Fenster, Dusche, WC und WM-Anschluss (dort kann der WM-Anschluss auch entfernt werden!)
- Abstellraum 3m<sup>2</sup> mit Fenster und WM-Anschluss



- WC 1,3m<sup>2</sup> mit Handwaschbecken
- Diele 6,3m<sup>2</sup>
- KP brutto € 539.000,00
- KP brutto TG € 21.500,00
- Kellerabteil 4,7m<sup>2</sup>
- voraussichtliche Betriebskosten / Monat : € 3,5 - € 4,00 /m<sup>2</sup> brutto

### **Highlights zur Wohnung:**

- riesige Dachterrasse mit 156 m<sup>2</sup>, davon 70,4 m<sup>2</sup> begrünt, genießen Sie den Rundumblick in die Berge und unvergessliche Sonnenstunden
- Wohnfläche von 90,2 m<sup>2</sup> auf 4 Zimmern, ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Platz schätzen
- moderne, hochwertige Bauweise, erstklassige Materialien und erstklassige Architektur vereint in einem Neubau
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit direktem Terrassenzugang, perfektes Raumgefühl und offene, einladende Atmosphäre
- drei großzügige Schlafzimmer, optimal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- praktische Zusatzräume, Abstellraum mit Fenster und optionalem Waschmaschinenanschluss, sowie eine Speisekammer direkt neben der Küche
- hochwertiges Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster, modern, funktional und pflegeleicht

- Kellerabteil (4,7 m²) und TG-Stellplatz, zusätzliche Lagermöglichkeiten und komfortables Parken inklusive
- barrierefreie Erreichbarkeit, bequem und komfortabel für alle Lebensphasen
- provisionsfrei & bezugsfertig ab Ende 2025, direkt einziehen und Traumwohnung genießen

### **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)

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.