

**Entzückende Gartenwohnung in Südausrichtung -
moderne Bauweise und sehr gute Raumauflteilung - in
8401 Kalsdorf!**



Objektnummer: 292802

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	335.900,00 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI!!!! KP ist brutto!

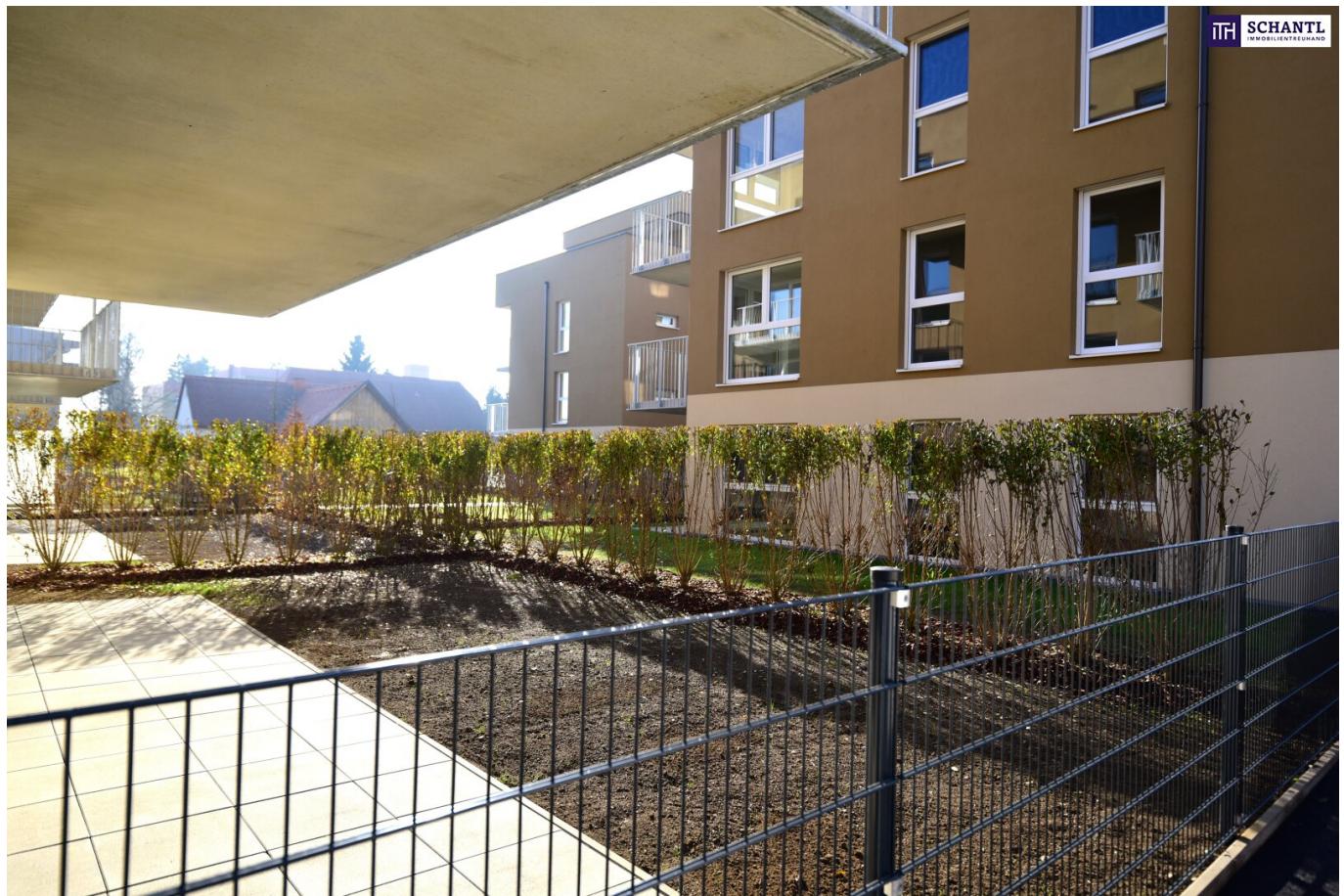
Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047







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

Qualitätsseiegel

3D Grundriss, 35 Plattformen, Social Media, Home Staging, Wohnungs- und Häuservideos, Infrastrukturbereich, Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) WWW.SCHANTL-ITH.AT

ITH SCHANTL in Kooperation mit **SFI FINANCIAL INVEST**

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderberatung
- 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

Ihre Träume -
unser Fokus!

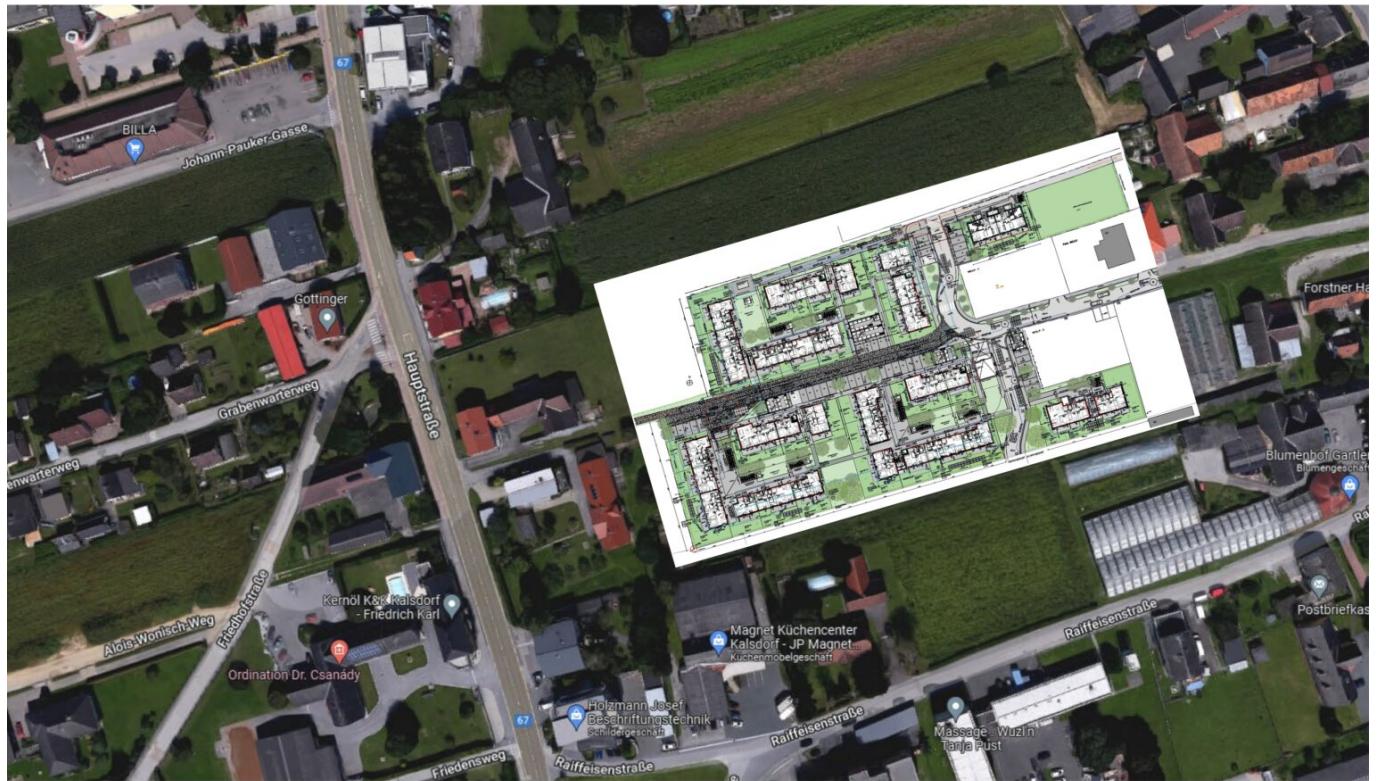
Vertrauen, das sich lohnt!

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



schantl-ith.at | sfi-invest.com





**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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätssiegel

Top Fotos

Infrastrukturbericht

Wohnungs- und Häuserservideos

Home Staging

Social Media

35 Plattformen

3D Grundriss

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [i](#) [in](#) **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

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU *Smart investieren, Zukunft gestalten.*

- Immobilien inkl.
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN *Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.*

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG *Ihre Pläne, unsere Lösungen.*

- 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

Entzückende Gartenwohnung in Südausrichtung - moderne Bauweise und sehr gute Raumaufteilung - in 8401 Kalsdorf!

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

Fakten zur Wohnung Top 4 im Haus 7:

- Wohnfläche von 87m²
- Balkon 17m² mit Südausrichtung
- die Wohnung befindet sich im 1 OG
- 4 Zimmer
- Wohnen/Essen auf 34,4m²
- 3 Schlafzimmer (10m² / 10m² / 11,8m²)
- Badezimmer 6,8m²
- Abstellraum 2,3m²
- WC 1,7m
- Diele 6,6m²

- VR 3,1m²
- Kellerabteil 5m²
- KP brutto € 335.900,00
- KP brutto TG € 21.500,00
- voraussichtliche Betriebskosten € 3,50 - € 4,00 / m² / Monat
- teilweise wurden Symbolbilder verwendet, da sich das Projekt in der Bauphase befindet!

Highlights zur Wohnung:

- helle 4-Zimmer-Wohnung auf 87 m², ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum suchen
- südlich ausgerichteter Balkon (17 m²), viel Sonne und perfekte Erholung im Freien
- individuelle Mitgestaltung der Raumaufteilung möglich – planen Sie Ihre Traumwohnung nach eigenen Wünschen
- großer Wohn-/Essbereich von 34,4 m², lichtdurchflutet und zentral für gemeinsames Wohnen
- drei komfortable Schlafzimmer, ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- modernes Badezimmer (6,8 m²) & separates WC, funktional, stilvoll und praktisch
- praktischer Abstellraum und Kellerabteil (5 m²), zusätzlicher Stauraum für Ordnung und Komfort

- hochwertige, moderne Bauweise, langlebig, energieeffizient und ästhetisch ansprechend
- barrierefreie Erreichbarkeit, bequem und komfortabel für alle Lebensphasen
- top Lage & provisionsfrei, gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindung direkt in der Nähe

zusätzliche Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- 1,8 % (=1,5 % + 20 % UST) vom Bruttokaufpreis für die Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung

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

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.