

**Wunderschöne, helle, gut geschnittene Familienwohnung  
mit Blick ins Grüne, in diesem Haus gibt es NUR 4  
Wohneinheiten!**



**Objektnummer: 292801**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	277.900,00 €
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 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

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

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

A photograph of a couple taking a selfie, smiling, with a smartphone. The Schantl logo is in the top right corner.

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)

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

#### **VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- & Gesundheitsvers.
- 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.

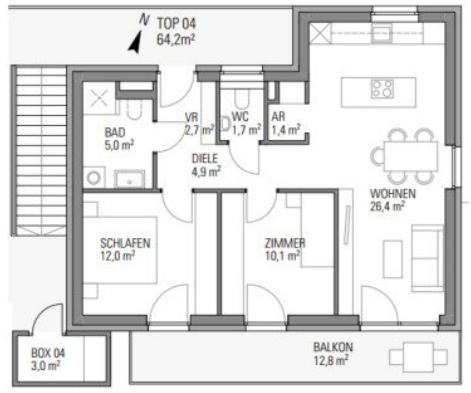
Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

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

## Haus 1 – TOP 04

### 1. OG

Zimmer	3
Wohnfläche	64,2 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon	12,8 m <sup>2</sup>
Box	3,0 m <sup>2</sup>



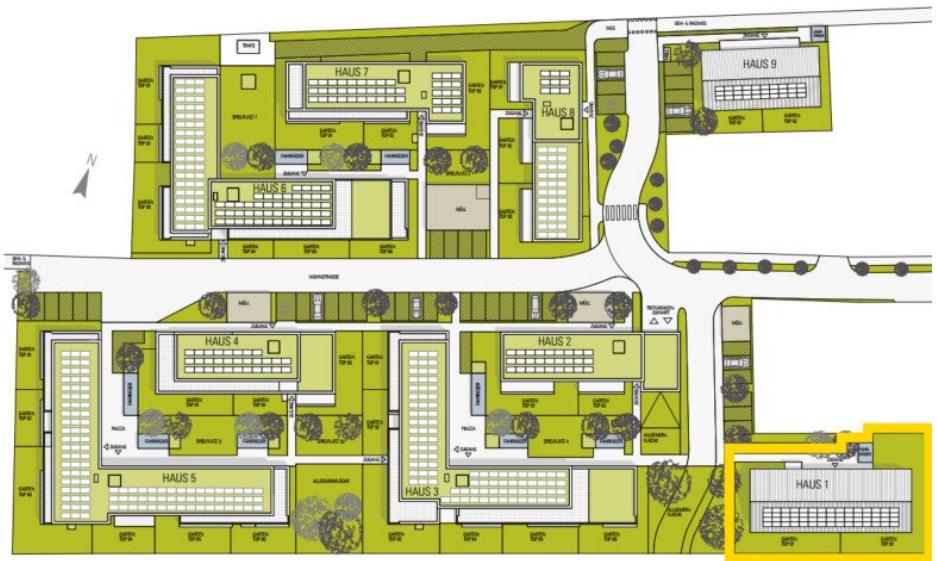
# HAUS 1

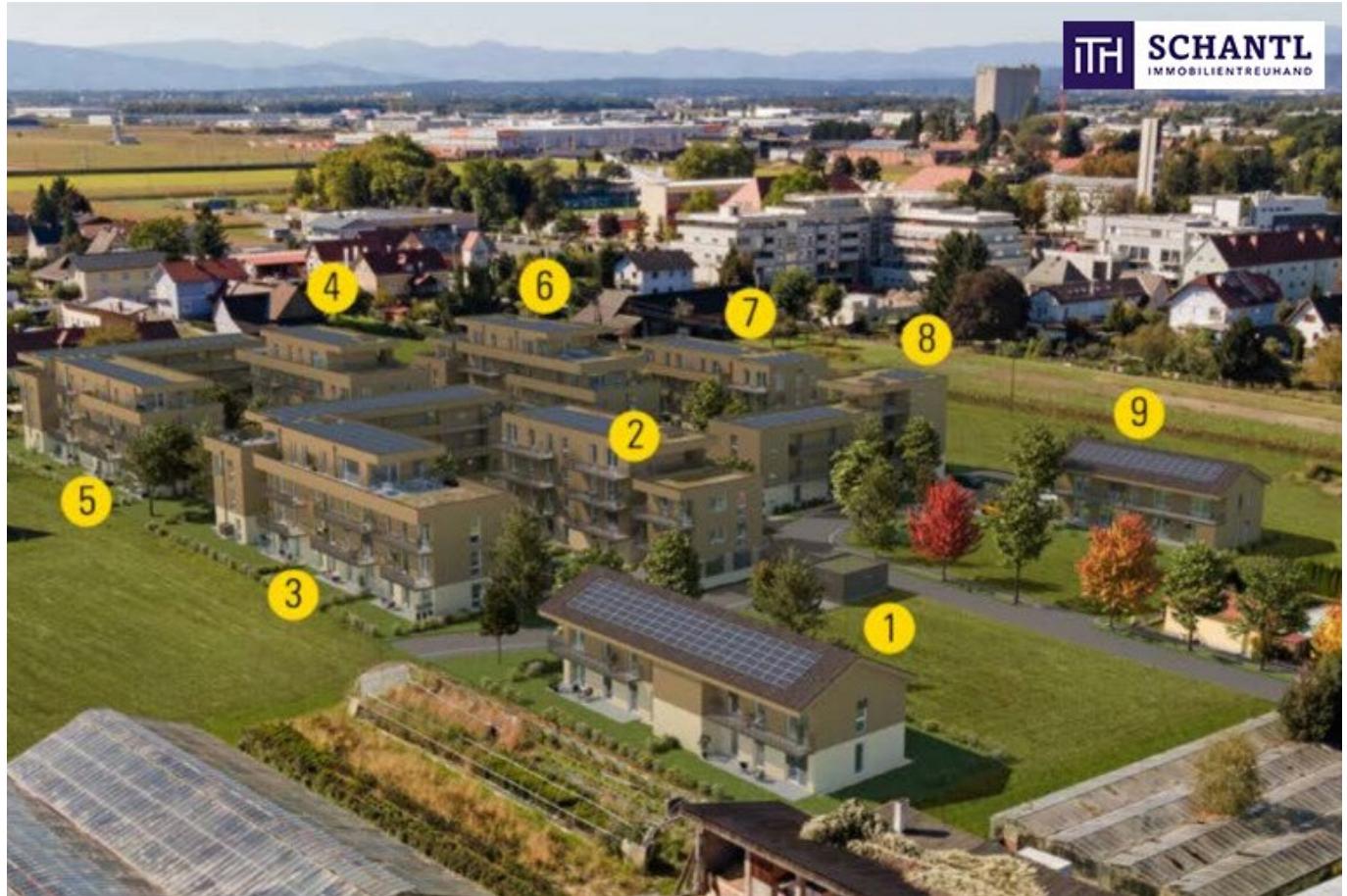
## 4 WOHNUNGEN

ZIRBENWEG 5  
8401 KALSDORF

Im Osten des OASIS Smart Village Kalsdorf finden Sie das **Haus 1**. Hier können Sie zwischen **3- und 4-Zimmerwohnungen** in den Größen **64 – 87 m<sup>2</sup>** wählen. Auf zwei Geschosse sind **4 Wohneinheiten** verteilt. Optimierte Grundrisse sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnungen verfügen über einen **großzügigen Gartenanteil** oder einen **einladenden Balkon**, auf dem man gerne seine Freizeit genießt. Jede Wohnung beinhaltet auch eine **Abstellbox** als sicheren und privaten Stauraum. Zu dem wird für unser Projekt eine **großzügige Feilgarage** umgesetzt. Familien, Paare wie auch Singles finden hier die optimale Wohnung.

ÜBERGABETERMIN: ab 2024





**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

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

Find My Home.at  
QUALITÄT<sup>3</sup>  
MAKLER



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

### **Wunderschöne, helle, gut geschnittene Familienwohnung mit Blick ins Grüne, in diesem Haus gibt es NUR 4 Wohneinheiten!**

Sie werden sich mit dem Kauf dieser Immobilie jeden Tag wohlfühlen und können einfach nur mehr Ihr ZUHAUSE genießen.

#### **Fakten zur Top 4 im Haus 1:**

- Wohnfläche von 64,2m<sup>2</sup>
- Balkon mit Blick ins Grüne 12,8m<sup>2</sup> , S-Ausrichtung
- die Wohnung befindet sich im 1.OG
- 3 Zimmer
- Vorraum 2,7m<sup>2</sup>
- Diele 4,9m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen auf 26,4m<sup>2</sup> mit kleiner anschließender Speisekammer 1,4m<sup>2</sup>
- 2 Schlafzimmer (12,0m<sup>2</sup> / 10,1m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit 5,0m<sup>2</sup> und Waschmaschinenanschluss
- WC 1,7m<sup>2</sup>

- Kellerersatzraum Box 3m<sup>2</sup>
- KP der Top 4 brutto € 277.900,00
- KP brutto TG € 21.500,00
- voraussichtliche Betriebskosten / Monat : € 3,5 - € 4,00 /m<sup>2</sup> brutto
- teilweise wurden Symbolbilder verwendet, da sich das Projekt in der Bauphase befindet!

### **Highlights dieser Familienwohnung:**

- helle 3-Zimmer-Wohnung auf 64,2 m<sup>2</sup>, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- südlich ausgerichteter Balkon (12,8 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne – viel Sonne und Entspannung garantiert
- nur 4 Wohneinheiten im Haus, ruhiges, privates Wohnumfeld ohne Massenansturm
- individuelle Mitgestaltung der Innenraumaufteilung möglich, planen Sie Ihre Traumwohnung nach eigenen Vorstellungen.
- moderne und hochwertige Bauweise, langlebig, energieeffizient und ästhetisch ansprechend
- bequem und komfortabel für alle Lebensphasen
- praktische Raumaufteilung, großer Wohn-/Essbereich mit angeschlossener Speisekammer für optimale Nutzung
- eigener Kellerersatzraum (3 m<sup>2</sup>), zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände
- top Infrastruktur, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- provisionsfrei & attraktive Kaufkonditionen – keine Vermittlungsgebühren, transparente Nebenkosten

## **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](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.