

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



Objektnummer: 294579

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand 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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	277.900,00 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI!!!! KP ist brutto!

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilien treuhand 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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

Top Photos

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

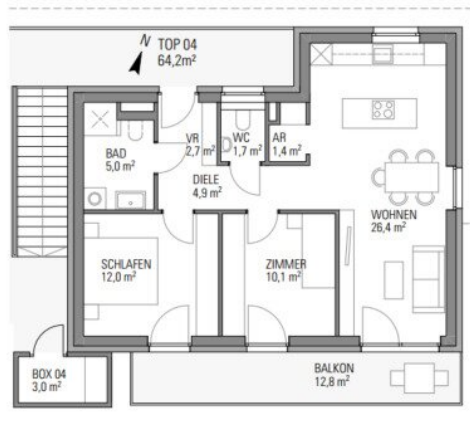
Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Haus 1 – TOP 04

1. OG

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



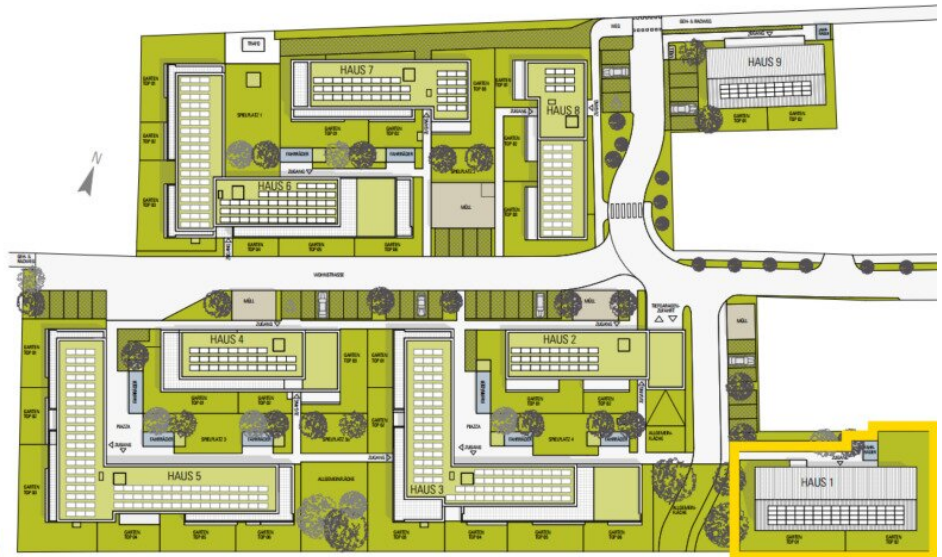
HAUS 1

4 WOHN EINHEITEN

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 m²** 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 **Tiefgarage** 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



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 | 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

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 64,2m²
- Balkon mit Blick ins Grüne 12,8m² , S-Ausrichtung
- die Wohnung befindet sich im 1.OG
- 3 Zimmer
- Vorraum 2,7m²
- Diele 4,9m²
- Wohnen/Essen auf 26,4m² mit kleiner anschließender Speisekammer 1,4m²
- 2 Schlafzimmer (12,0m² / 10,1m²)
- Badezimmer mit 5,0m² und Waschmaschinenanschluss
- WC 1,7m²

- Kellerersatzraum Box 3m²
- KP der Top 4 brutto € 277.900,00
- KP brutto TG € 21.500,00
- voraussichtliche Betriebskosten / Monat : € 3,5 - € 4,00 /m² brutto
- teilweise wurden Symbolbilder verwendet, da sich das Projekt in der Bauphase befindet!

Highlights dieser Familienwohnung:

- helle 3-Zimmer-Wohnung auf 64,2 m², ideal für Singles, Paare oder kleine Familien
- südlich ausgerichteter Balkon (12,8 m²) 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 m²), 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

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.