

**Ihr Gartenparadies! Traumhafte Erdgeschoss-Wohnung
mit großer Süd-West-Terrasse und gemütlichen Garten!
JETZT ZUGREIFEN – die letzte verfügbare Gartenwohnung
wartet auf Sie**



Objektnummer: 295555

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zirbenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	53,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	315.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kosten pro Tiefgaragenplatz: € 20.500,00

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner









**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und
Hausvideos

Top Fotos

Infrastrukturbericht

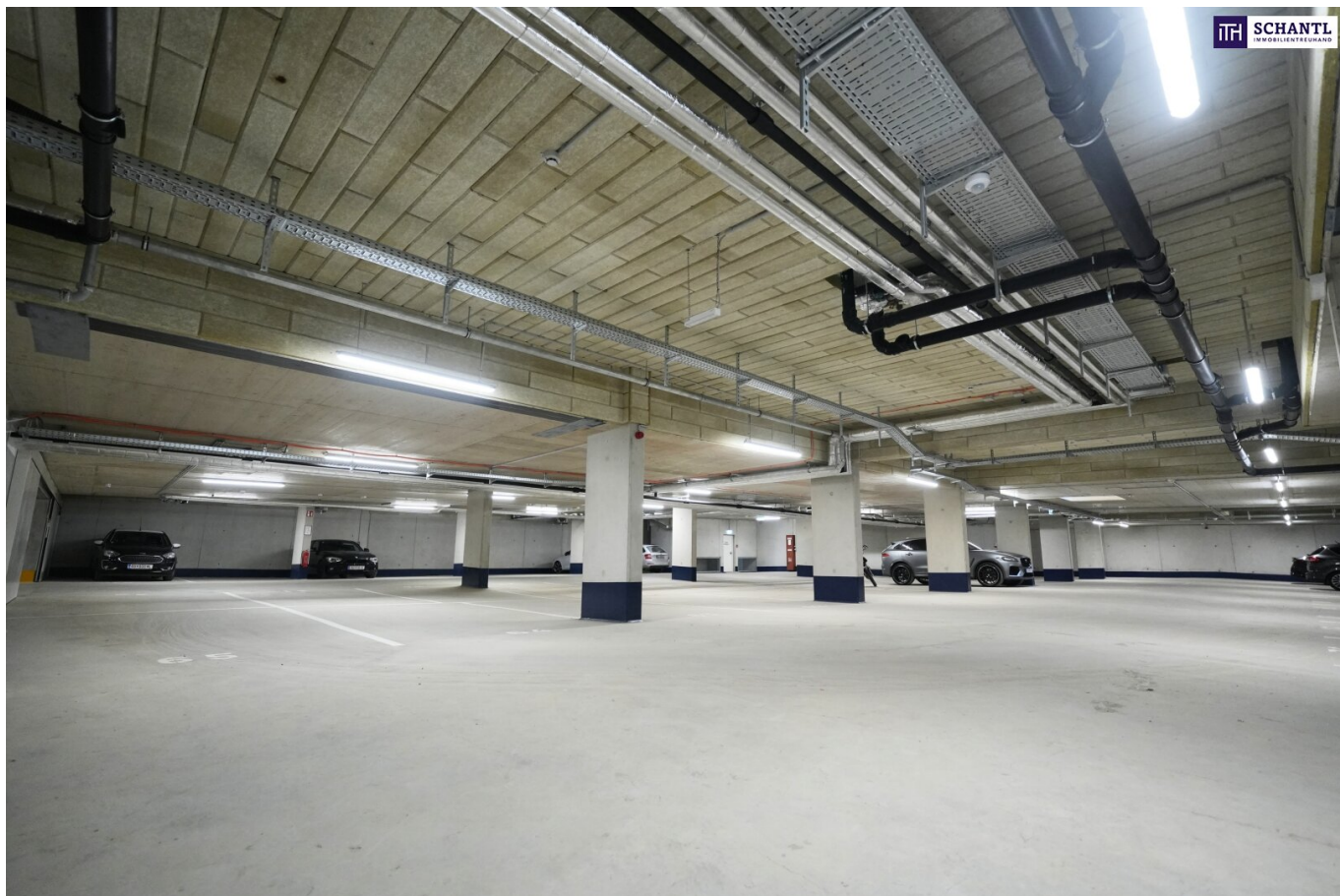
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

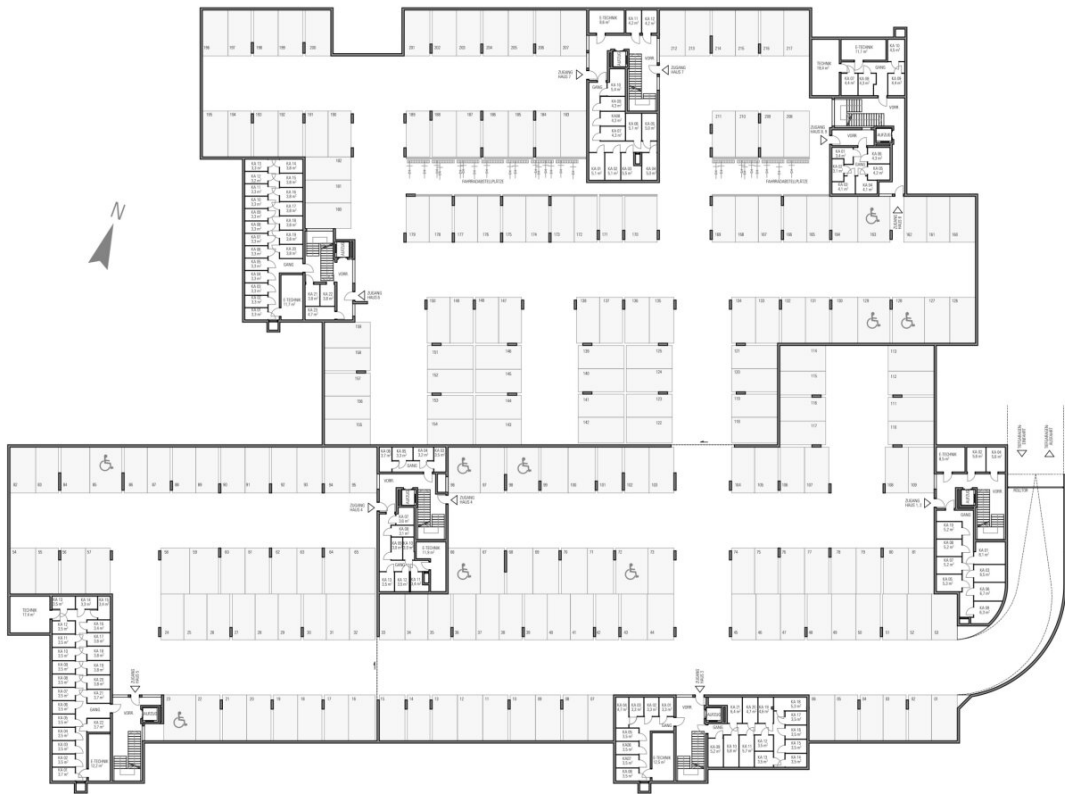
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)











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



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

Ihr Gartenparadies! Traumhafte Erdgeschoss-Wohnung mit großer Süd-West-Terrasse und gemütlichen Garten! JETZT ZUGREIFEN – die letzte verfügbare Gartenwohnung wartet auf Sie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Gartenwohnung, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint. Eingebettet in das innovative OASIS Smart Village, genießen Sie hier die perfekte Balance aus Natur und urbaner Nähe. Die letzte verfügbare Gartenwohnung wartet auf Sie – mit großzügiger Süd-West-Terrasse, eigenem Garten und hochwertiger Ausstattung. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

5 Fakten zur Wohnanlage

2. **OASIS Smart Village** – ein modernes Wohnprojekt mit 117 Einheiten in 9 Häusern.
4. **Perfekte Lage** – mitten in Kalsdorf, mit idealer Anbindung an Graz und die Murauen.
6. **Familienfreundlich** – Spielplätze, Grünflächen und Nahversorgung in Gehweite.
8. **Mobilität garantiert** – S-Bahn, Bus und Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar.
10. **Nachhaltig & effizient** – Neubau in Massivbauweise, Energiekennzahl HWB B (39 kWh/m²a), fGEE A (0,75).

10 Highlights Ihrer Wohnung

2. **Letzte verfügbare Gartenwohnung** – exklusiv und einmalig!

- 4. **Große Süd-West-Terrasse** – Sonne bis in die Abendstunden.
- 6. **Privater Garten mit ca. 53 m²** – Ihr grünes Paradies direkt vor der Tür.
- 8. **78 m² Wohnfläche** – perfekt für Paare, Familien oder Homeoffice.
- 10. **3 Zimmer** – intelligente Raumaufteilung für maximalen Komfort.
- 12. **Hochwertige Ausstattung** – Parkett, Markenfliesen, Fußbodenheizung.
- 14. **Bad mit Fenster & Dusche** – Tageslicht und modernes Design.
- 16. **Barrierefrei & mit Lift** – bequem bis zur Tiefgarage.
- 18. **Zwei zugeordnete Tiefgaragenplätze** – komfortabel und sicher.
- 20. **Absolute Ruhelage & provisionsfrei für Käufer** – direkt vom Bauträger.

Diese Gartenwohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist Ihr persönlicher Rückzugsort mit Sonne, Grün und Komfort. **Jetzt zugreifen – es ist die letzte ihrer Art!**

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

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