



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 134100

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 189000€

Straße: Zirbenweg

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Maria Schantl, BA, MSc

Tel: 0043 664 42 44 933

maria@schantl-ith.at

Wohnfläche: 38.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 45.25m<sup>2</sup>

## **ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE! Traumhafte 2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Terrasse & Privatgarten ? Hochwertige Tischlerküche!**



**ENTDECKEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE! Traumhafte 2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Terrasse & Privatgarten ? Hochwertige Tischlerküche inklusive!**

Diese Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer Wohnfläche von 38,5 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Terrasse von 13,5 m<sup>2</sup> sowie einem Privatgarten von 28,9 m<sup>2</sup> genießen Sie hier ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Eleganz. Der offene

Wohn-Koch-Essbereich (17,4 m<sup>2</sup>) schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die hochwertige Ausstattung mit einer maßgefertigten Tischlerküche perfekt abgerundet wird.

Der Neubau im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur eine schlüsselfertige Übergabe, sondern auch zahlreiche Vorzüge, die das tägliche Leben bereichern. Ein zeitgemäßer Grundriss sorgt für optimale Raumaufteilung und Funktionalität, einschließlich eines Schlafzimmers (11,7 m<sup>2</sup>), eines modernen Badezimmers mit WC (5 m<sup>2</sup>) und einem praktischen Abstellraum (1,2 m<sup>2</sup>).

Das Badezimmer ist mit stilvollen, modernen Elementen ausgestattet, und die sonnige Terrasse sowie der Privatgarten laden zum Verweilen und Entspannen ein – ein Ort, der Ihnen zu jeder Tageszeit Ruhe und Erholung bietet.

Die Lage der Wohnung besticht durch ihre ruhige, grüne Umgebung und ihre perfekte Infrastruktur. Ob Einkäufe des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel oder Freizeitmöglichkeiten – alles ist bequem erreichbar. Zudem bietet die im Haus befindliche Tiefgarage zusätzlichen Komfort, welche um € 20.000,00 pro Stellplatz erworben werden kann!

Ziehen Sie noch heute ein und erleben Sie, was es heißt, modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage zu verbinden. Ob als privates Rückzugsrefugium oder wertstabile Investition – diese Wohnung ist ein wahrer Glücksgriff.

Raumaufteilung:

Wohnfläche: 38,5 m<sup>2</sup>

Terrasse: 13,5 m<sup>2</sup>

Privatgarten: 28,9 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 11,7 m<sup>2</sup>

Badezimmer inkl. WC: 5 m<sup>2</sup>

Vorraum: 3,1 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,2 m<sup>2</sup>

Wohn-Koch-Essbereich: 17,4 m<sup>2</sup>

Highlights:

**Sonniger Wohlfühl-Garten:** Entspannen Sie auf Ihrer großzügigen Terrasse mit Blick ins Grüne.  
**Tischlerküche inklusive:** Hochwertige, maßgefertigte Küche sorgt für ein stilvolles Kocherlebnis.  
**Perfekte Raumaufteilung:** Clevere Gestaltung und optimale Flächennutzung für ein helles, modernes Wohnambiente.

**Erstbezugsqualität:** Frische Eleganz eines Neubaus, bereit für Ihr persönliches Wohnglück.

**Tiefgaragenstellplatz:** Komfortabel und sicher parken, direkt in Ihrem neuen Zuhause - Kaufpreis pro Tiefgarage € 21.500,00 zusätzlich!

**Hervorragende Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe.

**Ruhe und Natur:** Entspannte Umgebung, die Lebensqualität und Rückzug vereint.

**Energieeffizientes Wohnen:** fGEE von A+ für langfristige Energie- und Kosteneinsparungen.

Bezugsbereit mit 15. Juli 2025

**Perfekte Investition:** Wertstabilität und hohe Nachfrage machen diese Immobilie zur idealen Kapitalanlage.

Erleben Sie den modernen Wohnkomfort, den diese Wohnung zu bieten hat. Ob als privates Rückzugsrefugium oder wertstabile Investition ? greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

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)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;750m  
Krankenhaus &lt;10.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;8.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;3.250m  
Straßenbahn &lt;8.750m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 38.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 45.25m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 189000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maria

Nachname: Schantl, BA, MSc

Tel.: 0043 664 42 44 933

E-Mail: maria@schantl-ith.at