



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228175

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 325000€

Straße: Zirbenweg

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

**Wohnen auf höchstem Niveau ?  
4-Zimmer-Neubauwohnung mit SONNENBALKON!  
Erstbezug ? provisionsfrei!**



**Wohnen auf höchstem Niveau ? 4-Zimmer-Neubauwohnung mit gigantischem Sonnenbalkon!  
Erstbezug ?**

provisionsfrei!

Diese traumhafte 4-Zimmer-WOHNUNG wird gerade in einem höchst modernen Bauprojekt

in Kalsdorf bei Graz errichtet.

Zu den Highlights der Wohnung zählt ganz klar der 18 m<sup>2</sup> große Sonnenbalkon mit RUNDUMBLICK, welcher ausreichend Platz für gemütliche Grillabende mit der Familie oder mit Freunden bietet.

Weiters besticht die ca. 87 m<sup>2</sup> große Wohnung durch ihren effizienten Grundriss sowie die offene Wohnraumgestaltung. Alle Zimmer sind in Richtung Nachmittagssonne ausgerichtet. Hier bleiben definitiv keine Wünsche offen!

Gebaut wird in Ziegel-Massiv-Bauweise mit perfekter österreichischer Baumeisterqualität.

Raumaufteilung:

Vorraum

Praktischer Abstellraum

Speis

3 Zimmern (alle mit Ausgang auf die Dachterrasse)

Badezimmer mit Dusche

WC

Offener Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang auf die Dachterrasse

HIGHLIGHTS:

großer Sonnenbalkon

Ausgang auf den Balkon von 3 Zimmern

nur 4 Einheiten gesamt auf der Etage

Premiumausstattung

hochwertiger Parkettboden, Eiche matt

elektrisch gesteuerte Raffstores

3-fach-Verglasung, Kunststofffenster

Haus-Satellitenanlage/SAT-Anschluss

hauseigener Tiefgaragen-Stellplatz um ? 21.500,-

Wasseranschluss auf der Dachterrasse

Weitere verfügbare Wohnungsgrößen: 38m<sup>2</sup> - 117m<sup>2</sup>

Ihr Vorteil: Sie können Ihre Wünsche für die Innenplanung einbringen und umsetzen lassen, sofern es die Statik und der Baufortschritt erlauben.

Da sich das Objekt noch in der Bauphase befindet, wurden zur Visualisierung Symbolbilder verwendet.

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!

[www.schantl-ith.at](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. Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;750m  
Krankenhaus &lt;10.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;8.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Straßenbahn &lt;9.000m  
Bahnhof &lt;1.250m  
Flughafen &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie /  
Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

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: 325000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 2507403

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at