



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 184595

erstellt am : 15.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße: Zirbenweg

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

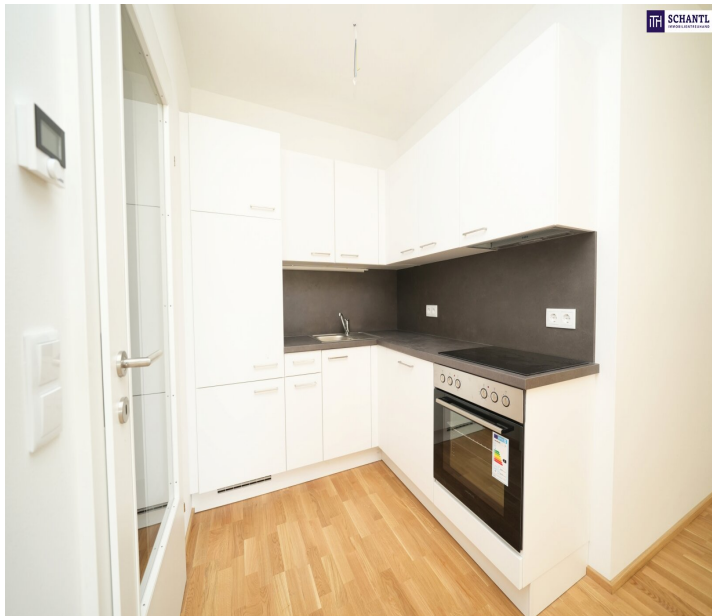
Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 58.3m²

**ZAUBERHAFT! TOP-QUALITÄT & TOP-LEBENSGEFÜHL! Stilvoll leben, sonnig wohnen ? großer Balkon mit süd/west Ausrichtung, Tiefgarage und VIELES mehr!**



**ZAUBERHAFT! TOP-QUALITÄT & TOP-LEBENSGEFÜHL! Stilvoll leben, sonnig wohnen ? großer Balkon mit süd/west Ausrichtung, Tiefgarage und VIELES mehr!**

Mit dieser einzigartigen Eigentumswohnung im Grünen südlich von Graz erwartet Sie ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Leben. Im Herzen von Kalsdorf, in einer modernen Neubauwohnanlage mit perfekter Infrastruktur, erfüllt diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung alle Wünsche nach stilvollem Wohnen und zeitgemäßer Ausstattung.

? Highlights auf einen Blick

Erstbezug ab Juli 2025 ? Sie ziehen als Erste\*r ein!

Südwest-Balkon mit Stadt- & Grünblick ? Sonne pur bis in die Abendstunden

Hochwertige Ausstattung ? Fußbodenheizung, Parkett, Markenfliesen

Perfekte Infrastruktur ? in Gehdistanz zu Schule, Bäcker, Bahnhof & Nahversorgern

Attraktiver Kaufpreis ? provisionsfrei für Käufer\*in!

? Adresse

Zirbenweg 16/9, Haus 7, 8401 Kalsdorf bei GrazIm ruhigen Wohngebiet gelegen ? mit traumhafter Anbindung an Stadt und Natur.

? Die Wohnung im Überblick

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock eines hochwertigen Neubaus mit Personenlift und überzeugt durch ihre intelligente Raumaufteilung und stilvolle Ausstattung:

Wohnfläche: ca. 58,3 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 12,8 m<sup>2</sup> (Südwestlage!)

Kellerabteil: ca. 4,3 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 3

Bad mit Fenster & Dusche, separates WC

Bezugsbereit: ab Juli 2025

Kaufpreis: ? 259.000

2 zugeordnete Tiefgaragenplätze: zu je ? 21.500,00

Provision: bezahlt der Verkäufer!

?? Ausstattung ? Modern & Komfortabel  
Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen:

Fußbodenheizung (Fernwärme)

Fliesen & hochwertiger Parkettboden

Bad mit Fenster & Dusche

Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

Außenliegender Sonnenschutz

Mechanische Be- & Entlüftung

Lift & barrierefreier Zugang

Kabel/Sat-TV-Anschluss

WG-geeignet & mit Abstellraum

Gartennutzung & Kinderspielplatz im Haus

? Fakten, die überzeugen

Neubau 2025 ? energieeffizient & modern

Energiekennzahl: HWB B 39 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: A 0,75 ? herausragende Gesamtenergieeffizienz

3 Zimmer ? ideal für Paare, Familien oder Homeoffice

S-Bahn & Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe

Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke ? alles fußläufig

Barrierefrei mit Lift bis in die Tiefgarage

Provisionsfrei für Käufer

Massivbauweise mit Flachdach

Großzügiger Balkon in Sonnenlage mit Stadt- und Grünblick

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 58.3m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

hwbwert: 39m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at