

Inserat ID: 195895

erstellt am : 20.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 277900€

Straße: Zirbenweg  
8401 Kalsdorf bei Graz  
Steiermark Österreich

Wohnfläche: 64m<sup>2</sup>

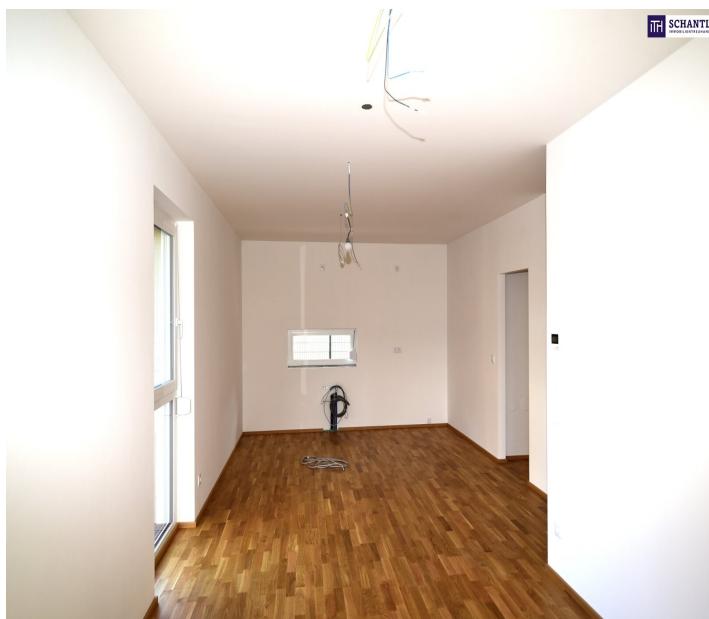
## Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +43 664 5725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

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



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 64,2m<sup>2</sup>

Balkon mit Blick ins Grüne 12,8m<sup>2</sup>, S-Ausrichtung

die Wohnung befindet sich im 1.OG

3 Zimmer

Vorraum 2,7m<sup>2</sup>

Diele 4,9m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen auf 26,4m<sup>2</sup> mit kleiner anschließender Speisekammer 1,4m<sup>2</sup>

2 Schlafzimmer (12,0m<sup>2</sup> / 10,1m<sup>2</sup>)

Badezimmer mit 5,0m<sup>2</sup> und Waschmaschinenanschluss

WC 1,7m<sup>2</sup>

Kellerersatzraum Box 3m<sup>2</sup>

KP der Top 4 brutto ? 277.900,00

KP brutto TG ? 21.500,00

voraussichtliche Betriebskosten / Monat : ? 3,5 - ? 4,00 /m<sup>2</sup> brutto

teilweise wurden Symbolbilder verwendet, da sich das Projekt in der Bauphase befindet!

Highlights dieser Familienwohnung:

helle 3-Zimmer-Wohnung auf 64,2 m<sup>2</sup>, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

südlich ausgerichteter Balkon (12,8 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>), 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](http://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.

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 64m <sup>2</sup>	
Zimmer: 3	hwbwert: 40.7m <sup>2</sup>
Bäder: 1	hwbklasse: Bm <sup>2</sup>
	fgeewert: 0.75m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Am <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 277900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel:: +43 664 5725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at