

**Exklusive Erstbezug: Moderne 4-Zimmer Wohnung mit  
Balkon, Stellplätzen und hochwertiger Ausstattung in  
Kalsdorf!**



**Objektnummer: 273881**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,61 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	413.376,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Winkler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz











**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

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

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

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)











## Objektbeschreibung

### **Exklusive Erstbezug: Moderne 4-Zimmer Wohnung mit Balkon, Stellplätzen und hochwertiger Ausstattung in Kalsdorf!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz! Diese traumhafte Obergeschosswohnung ist perfekt für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Wohnraum in der wunderschönen Steiermark sind.

Die Wohnung befindet sich in einem **neu errichteten Gebäude** und bietet eine **großzügige Fläche von 91,28m<sup>2</sup>**, die sich auf 4 lichtdurchflutete Zimmer verteilt. Durch den Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen und sich von Anfang an in Ihrem neuen Zuhause wohlfühlen.

Der **großzügige Balkon** bietet viel Platz für Outdoor-Entspannung und Unterhaltung und verwandelt sich in eine private Oase.

**Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen Stellplätze zur Verfügung.** Sie müssen sich also keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen. Ein **zusätzlicher Kellerabteil** bietet ausreichend Platz für Fahrräder, Kinderwagen oder andere Gegenstände, die Sie nicht in Ihrer Wohnung lagern möchten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von **hochwertigen Materialien und einer modernen Ausstattung** empfangen. **Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt**, was nicht nur für eine edle Optik sorgt, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, sodass Sie nach einem langen Tag entspannen können. Eine mechanische Be- und Entlüftung sorgt zudem für ein gesundes Raumklima. Die Deckenleuchten in allen Zimmern runden das Gesamtbild ab und schaffen eine angenehme Beleuchtung.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenfalls unschlagbar. Mit einer guten Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in der Grazer Innenstadt. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Supermärkte sind in der Nähe und gut erreichbar.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich noch heute diese traumhafte Obergeschosswohnung in Kalsdorf bei Graz. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir

freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

### Highlights:

- **Optimale Raumaufteilung:** Die Wohnung besticht durch eine durchdachte und gut aufgeteilte Raumaufteilung, die jedem Zimmer eine klare Funktion zuweist.
- **Zwei moderne Badezimmer:** Die Wohnung verfügt über zwei Bäder, die mit hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen ausgestattet sind – ideal für Familien.
- **Großer Balkon:** Genießen Sie sonnige Tage auf dem großzügigen Balkon, der viel Platz für Pflanzen, Möbel und Entspannung bietet.
- **Tiefgaragenstellplatz:** Ein fester Stellplatz in der Tiefgarage erspart Ihnen die Parkplatzsuche und schützt Ihr Auto vor Witterungseinflüssen.
- **Zentrale Lage:** Die Wohnung liegt zentral, sodass alle wichtigen Orte wie Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Zeit erreichbar sind.
- **Personenaufzug vorhanden:** Der bequeme Personenlift bringt Sie direkt von der Tiefgarage bis ins 1. Obergeschoss – ideal für Einkäufe oder den Transport schwerer Gegenstände.
- **Helle und freundliche Räume:** Dank großer Fenster und der vorteilhaften Ausrichtung sind die Räume hell und freundlich, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.
- **Hohe Wohnqualität:** Die Kombination aus moderner Ausstattung und durchdachtem Grundriss sorgt für ein gehobenes Wohngefühl.
- **Ruhige Umgebung:** Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine ruhige Wohnumgebung, die Erholung und Entspannung ermöglicht.
- **Gute Erreichbarkeit:** Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und schnell zu Fuß erreichbar.

**ACHTUNG:** Aktuell sind noch mehrere Wohnungen Verfügbar!

Hier geht es zu dem 3D Rundgang in Ihre Wohnung: [RUNDGANG](#)

***Gerne stellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Konzept für Versicherungen und Finanzierungswünschen Ihrer neuen Immobilie gemeinsam zusammen!***

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

***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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap