

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



Objektnummer: 273881

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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











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 91,28m²**, 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

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