

# **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kalsdorf bei Graz - Erstbezug!**



**Objektnummer: 279593**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.816,20 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis exkl. 20 % UST

## 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:

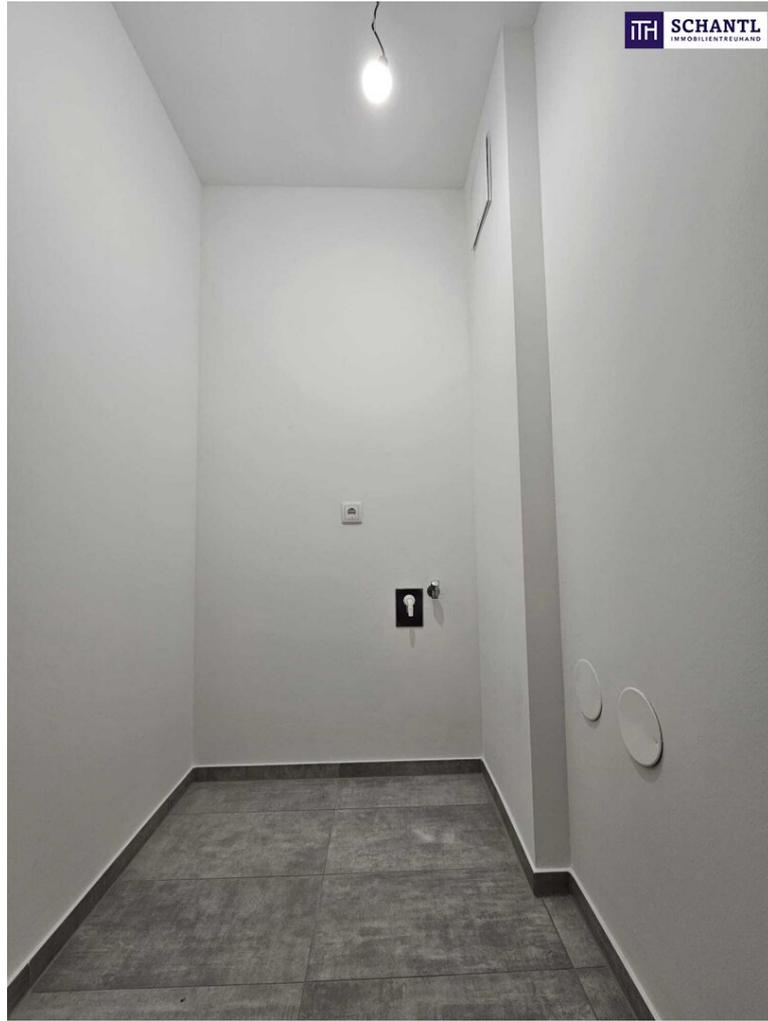
- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

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

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

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



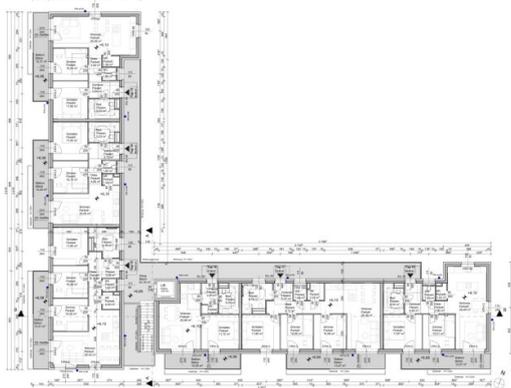








1. OBERGESCHOSS



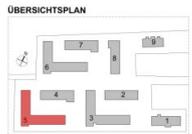
2. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



**EINREICHPLAN**

**BAUVORHABER:**  
CASIS Smart Village Kalsdorf s/Wee  
Haus 5  
ALBERTSTRASSE 100/101A

**GRUNDEGENTUMER:**  
Bau- und Vertriebs GmbH  
Karl-Liebknecht-Str. 100  
10245 Berlin

**BAUFÜHRER:**  
Bau- und Vertriebs GmbH  
Karl-Liebknecht-Str. 100  
10245 Berlin

**BAUBEHÖRDE:**  
Landesbauaufsichtungsamt  
Karl-Liebknecht-Str. 100  
10245 Berlin

**PROJEKTANT:**  
Schantl Immobilienfirma  
Karl-Liebknecht-Str. 100  
10245 Berlin

**DATE:**  
10.01.2024

## Objektbeschreibung

### Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kalsdorf bei Graz - Erstbezug!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz! Diese wunderschöne Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch den Komfort und die Annehmlichkeiten, die Sie sich immer gewünscht haben.

Mit einer großzügigen **Fläche von 64,2 m<sup>2</sup>** und **drei lichtdurchfluteten Zimmern** ist diese Immobilie der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Der **großzügige Balkon** lädt dazu ein, die Aussicht ins Grüne zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen bei einem Glas Wein entspannen oder den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen. Die ruhige Umgebung sorgt für eine harmonische Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung spricht für sich: **Fliesen, Parkett Böden** verleihen den Räumen ein stilvolles Ambiente. Die **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme, während das **Bad mit Fenster** und moderner Dusche sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet.

**Ein Personenaufzug** bringt Sie bequem in die erste Etage und die Tiefgarage ermöglicht Ihnen stressfreies Parken – ein echter Vorteil in der heutigen Zeit.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier ist alles für Sie und Ihre Familie in greifbarer Nähe.

#### Raumaufteilung:

- **Bad:** 5,00 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** 4,60 m<sup>2</sup>
- **WC:** 1,60 m<sup>2</sup>

- **Abstellraum:** 1,60 m<sup>2</sup>
- **Wohnen / Essen / Kochen:** 26,60 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 11,80 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 10,00 m<sup>2</sup>
- **Diele:** 3,00 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 11,20 m<sup>2</sup>

### Highlights:

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für optimal genutzten Wohnraum.
4. **Helle Wohnatmosphäre** – Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Ambiente.
6. **Balkon für entspannte Stunden** – Genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich mit schöner Aussicht.
8. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanbindung schnell erreichbar.
10. **Einkaufsmöglichkeiten fußläufig** – Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.
12. **Moderner Aufzug** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen, ideal für jedes Alter.
14. **Tiefgarage** – Sicheres und bequemes Parken direkt im Haus.

16. **Ruhige, dennoch zentrale Lage** – Entspanntes Wohnen mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur.

18. **Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung** – Moderne Materialien und stilvolles Design.

20. **Ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder Familien** – Perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Mit einem Kaufpreis von 245.000,00 € bietet Ihnen diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer aufstrebenden Region. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Kalsdorf bei Graz wartet auf Sie!

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.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap