

**VILLA AQUA – Massivbau-Exzellenz trifft auf stilvolles
Wohnen in bester Lage im Süden von Graz! Qualität, wie
sonst nirgends!**



Objektnummer: 286202

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgangweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	146,00 m²
Kaufpreis:	588.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403





01

VILLA AQUA

 **Raumhöhe**
im EG 2,80 m

 **Wohnungsgröße**
103,71 m²

 **Raumaufteilung**
6 Zimmer

 **Parkplätze**
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

170 m² Garten

HIGHLIGHTS

Glas-Oberlichter für
natürliches Licht in
allen Räumen

Luxuriöse Raumhöhe
von 2,80 Meter

Fenster mit 2,50 Meter
großzügige Garderobe

massive Terrasse

XXL-Küche mit Insel
durchdachte Stauräume

- im Badzimmer
- unter der Treppe
- Dachboden



SCHANTL
IMMOBILIENVERHAND

ERDGESCHOSS

VORRAUM

710 m²

WC²⁾

1,70 m²

HW-RAUM³⁾

5,94 m²

WOHN-ESSBEREICH

40,81 m²

TERRASSE

11,63 m²

GRUNDGRÖSSE

230,00 m²



OBERGESCHOSS

MASTER-BEDROOM

14,74 m²

BAD¹⁾ VARIANTE 1

7,04 m²

WC

1,22 m²

SCHLAFZIMMER 1

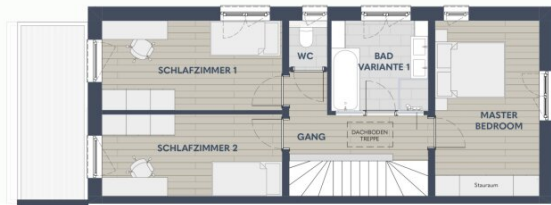
13,00 m²

SCHLAFZIMMER 2

12,16 m²

BALKON

9,30 m²



- 1) mit Dusche, Badewanne und Waschbecken
- 2) mit WC und Handwaschbecken
- 3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.

02

VILLA AQUA

Raumhöhe
im EG 2,80 m

Wohnungsgröße
103,71 m²

Raumaufteilung
6 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer
2 Abstellräume
190 m² Garten

HIGHLIGHTS

Glas-Oberlichter für natürliches Licht in allen Räumen
Luxuriöse Raumhöhe von 2,80 Meter
Fenster mit 250 Meter großzügige Garderobe
massive Terrasse
XXL-Küche mit Insel durchdachte Stauräume
- im Badezimmer
- unter der Treppe
- Dachboden



SCHANTL
IMMOBILIENFACHHAND

ERDGESCHOSS

VORRAUM

710 m²

WC²⁾

1,70 m²

HW-RAUM³⁾

5,94 m²

WOHN-ESSBEREICH

40,81 m²

TERRASSE

11,63 m²

GRUNDGRÖSSE

254,00 m²



OBERGESCHOSS

MASTER-BEDROOM

14,74 m²

BAD¹⁾ VARIANTE 2

7,04 m²

SCHLAFZIMMER 1

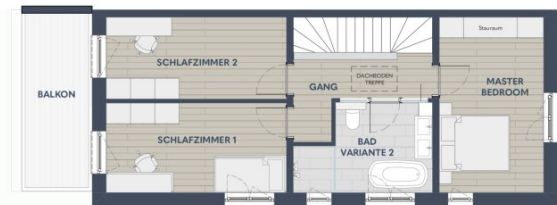
13,00 m²

SCHLAFZIMMER 2

12,16 m²

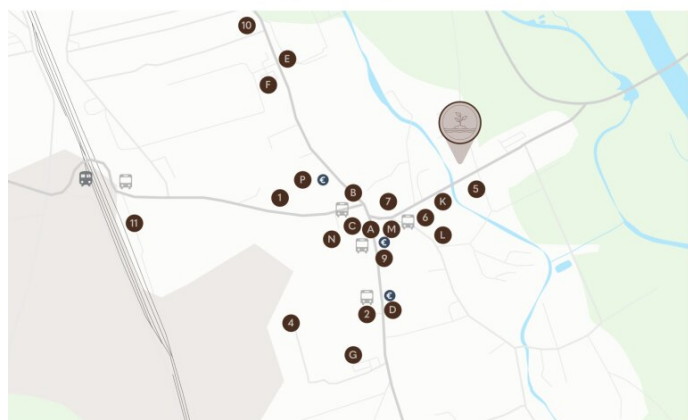
BALKON

9,30 m²



- 1) mit WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken
- 2) mit WC und Handwaschbecken
- 3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.



Verkehrsbindung

- Gh Pendl (90 m)
- W-Kamschal-Platz (431, 510, 630)
- Ort (610, 620, NDS, 600, 630)
- Bahnhofstraße (431, 510, 630)
- Hauptschule (431, 610, 620, 630)
- Kalsdorf, BH (910 m)

medizinische Versorgung

- Dr. Waltersdorfer | Augenarzt (130 m)
- Dr. Slawitsch-Waltersdorfer (200 m)
- Dr. Koroschetz | Frauenarzt (290 m)
- Dr. Dannerger | HNO-Arzt (370 m)
- Apotheke Kalsdorf (410 m)

Bildungseinrichtungen

- Bucherei Hauptplatz 1 (600 m)
- Volksschule Hauptstraße 130 (650 m)
- NMS Kalsdorf (650 m)
- Gemeindekindergarten (1 km)

Gastronomie

- line 7 (20 m)
- Gasthof Pendl (200 m)
- Haritas (260 m)
- Pécis Print (310 m)
- Pizzeria La Casa (500 m)
- Mon's Gasthaus (760 m)
- Hotel Restaurant Mayer (890 m)

Einkaufsmöglichkeiten

- Fleischerei Pecigus (300 m)
- EP: Stöbztöler (310 m)
- BAWAG PSK (320 m)
- NKD Bierbaum (330 m)
- Sparkasse (410 m)
- Raiffeisenbank (440 m)
- Konditorei Steiner (470m)
- Trafik (480 m)
- Lißl Kalsdorf (540 m)
- Billa Kalsdorf (850 m)

DIE PERFEKTE INFRASTRUKTUR.

30 MINUTEN ZUM GRAZER HAUPTPLATZ.

Kalsdorf bei Graz vereint die Vorteile des ländlichen Lebens mit der Nähe zur Stadt und bietet Ihnen eine ideale Ausgangslage für ein komfortables und entspanntes Leben.

Ausgezeichnete Infrastruktur für jeden Bedarf

Dank der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie in Kalsdorf eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Fachgeschäfte bis hin zu lokalen Märkten – machen den täglichen Einkauf einfach und bequem. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Schnelle Anbindung nach Graz

Die Verkehrsanbindung an die steirische Landeshauptstadt Graz ist optimal. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum über die A2 oder die gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmittel, die regelmäßig verkehren und Ihnen so eine schnelle Verbindung nach Graz ermöglichen.

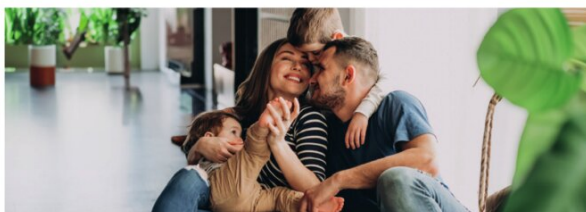
Bildung und Betreuung vor Ort

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Schulen, Kindergärten und Betreuungsangeboten. Ob Grundschule oder weiterführende Schulen – hier finden Sie alles, was Ihre Kinder für eine erfolgreiche Ausbildung brauchen. Die Nähe zu Graz erweitert zudem die Auswahl an Bildungseinrichtungen, sodass keine Wünsche offenbleiben.

Medizinische Versorgung in Reichweite

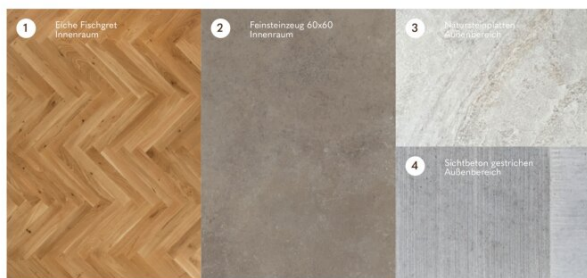
Die medizinische Versorgung ist in Kalsdorf ebenfalls sehr gut. Ärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden, sodass Sie im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt werden. Kalsdorf bei Graz – wo sich Lebensqualität und gute Anbindung perfekt ergänzen.

AQUA - VILLA - TERRA



Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Erleben Sie das Zusammenspiel aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumgestaltung und moderner Technik – Ihre Villa in Kalsdorf bietet die perfekte Basis für ein stilvolles, komfortables Leben, das sich ganz nach Ihren Wünschen richtet.



Bei den Abbildungen handelt es sich um die tatsächlich verwendeten Materialien. Diese können jedoch in der Farbe schwanken, je nach Lichteinfall, Blickwinkel und Produktionscharge.

IHR NEUES ZUHAUSE ELEGANZ UND KOMFORT IN PERFEKTION.

HOCHWERTIGE MATERIALIEN UND *durchdachte* DETAILS.

Bereits beim Betreten spüren Sie die Liebe zum Detail und die hohe Qualität der Materialien. Der edle Eichenparkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme, natürliche Atmosphäre und wird von einer effizienten Fußbodenheizung ergänzt, die für gleichmäßige Wärme sorgt. Großformatiges Feinsteinzeug in Bad und Küche unterstreicht das moderne, stilvolle Design und bietet gleichzeitig höchste Robustheit.

Maximaler Komfort und durchdachte Funktionen

Großzügige elektrische Rollläden ermöglichen Ihnen die präzise Steuerung des Lichteinfalls und sorgen für Privatsphäre auf Knopfdruck. Dank der integrierten Wohnraumlüftung genießen Sie stets ein optimales Raumklima – frische Luft zu jeder Jahreszeit inklusive.

Funktionale Raumgestaltung für Ihre Bedürfnisse

Unsere Villen bieten viel Platz für Ihr Familienleben. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche schafft Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohlfühlen. Ein separater Abstellraum sowie ein Wirtschaftsraum sorgen für Ordnung und Praktikabilität im Alltag.

Das elegante Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannte Momente. Im Obergeschoss erwartet Sie der Master-Bedroom, der als private Rückzugsoase konzipiert wurde und Ihnen den optimalen Start und Ausklang des Tages ermöglicht.

Objektbeschreibung

VILLA AQUA - Massivbau-Exzellenz trifft auf stilvolles Wohnen in bester Lage im Süden von Graz!

- Qualität, wie sonst nirgends -

Erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort in den hochwertigen **VILLA AQUA** und **VILLA TERRA**, die mit ihrer massiven Bauweise, durchdachten Grundrissen und

luxuriösen Ausstattung überzeugen. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt!

Die zentral gelegenen Villen im Herzen von **Kalsdorf** bieten eine perfekte Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Mit dem Bahnhof und dem Ortszentrum in fußläufiger Entfernung genießen Sie kurze Wege, während Sie zugleich von der ruhigen Lage direkt am Wasser und am Murradweg

profitieren. Jeder Einheit steht ein großzügiger Garten zur Verfügung, der Raum für Erholung und Privatsphäre schafft!

Die durchdachten Grundrisse bieten auf **103,71 m²** Wohnfläche Platz für alles was das Herz begehrt!

Der offene Wohn-Essbereich mit einer Fläche von 41 m² bildet das Herzstück des Hauses und eignet sich perfekt für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen.

Im Obergeschoss finden Sie die **3 Schlafzimmer**, wovon zwei mit **direktem Zugang zum Balkon** und viel Privatsphäre begeistern.

Durch zusätzliche Abstellräume, einen Wirtschaftsraum und clever genutzte Flächen wie den Stauraum unter der Treppe sind die Villen optimal für den Alltag einer modernen

Familie gestaltet.

Die Außenbereiche setzen weitere Highlights:

Massiv gebaute Terrassen (11,63 m²) und großzügige Gärten (ca. 200 m²) bieten viel Platz für Freizeit und Entspannung im Freien.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

Die **massive Bauweise** ohne Vollwärmeschutz sorgt für Stabilität und Langlebigkeit, während edle Materialien wie echter **Eichen-Fischgrätparkett**, großformatiges

Feinsteinzeug (60x60 cm) und Natursteinplatten sorgen für ein pures Gefühl von Luxus.

Große Fenster mit bis zu 2,40 m Höhe, eine lichte Raumhöhe von 2,80 m im Erdgeschoss sowie **elektrische Sonnenschutzsysteme** sorgen für **lichtdurchflutete Räume**

und höchsten Wohnkomfort.

Die Fußbodenheizung rundet das GESAMT-Paket ab und sorgt für ein angenehmes Wärmegefühl.

Zusammenfassung:

- Besonderheiten
 - Direkt im Zentrum von Kalsdorf
 - Zentrum und Bahnhof fußläufig erreichbar
 - Direkt am Murradweg
 - Projekt befindet sich direkt am Bach

- Viel Grünfläche bei jeder Einheit

- Ausstattung

- Hochwertigste Bauweise !!
- Echter Massivbau – kein Vollwärmeschutz
- Massive Terrasse und Balkone
- 2,80m lichte Raumhöhe im Erdgeschoss
- 2,40m hohe Fenster im Erdgeschoss
- Elektrischer Sonnenschutz bei allen Wohnräumen im Standard
- Alu- Eingangstür
- Kunststoff-Alu Fenster von einem namenhaften österreichischen Hersteller
- Fischgrät – 1,6cm Massiv Parkett im Standard
- 60x60cm Fliesen Innen im Standard

- Anmutender Villenstil
- Fußbodenheizung

Die VILLA AQUA und VILLA TERRA kombinieren hochwertige Architektur, smarte Raumkonzepte und eine erstklassige Lage – ein Zuhause, das Maßstäbe setzt.

Kontaktieren Sie uns noch heute und erleben Sie diese außergewöhnlichen Immobilien bei einer persönlichen Besichtigung!

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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap