

## **Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Kalsdorf – sonnig & liebevoll saniert**



**Objektnummer: 294482**

**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>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403

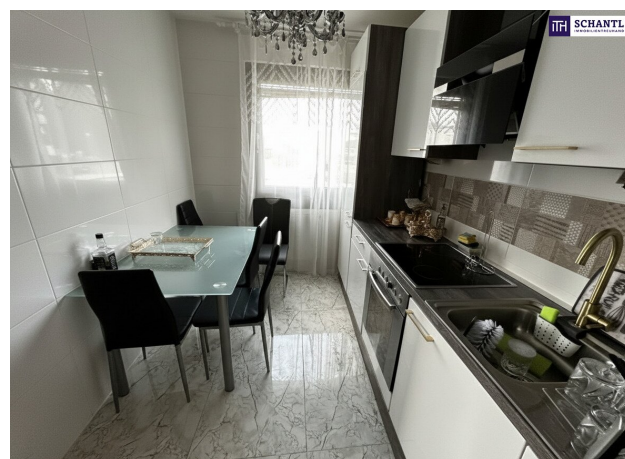
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

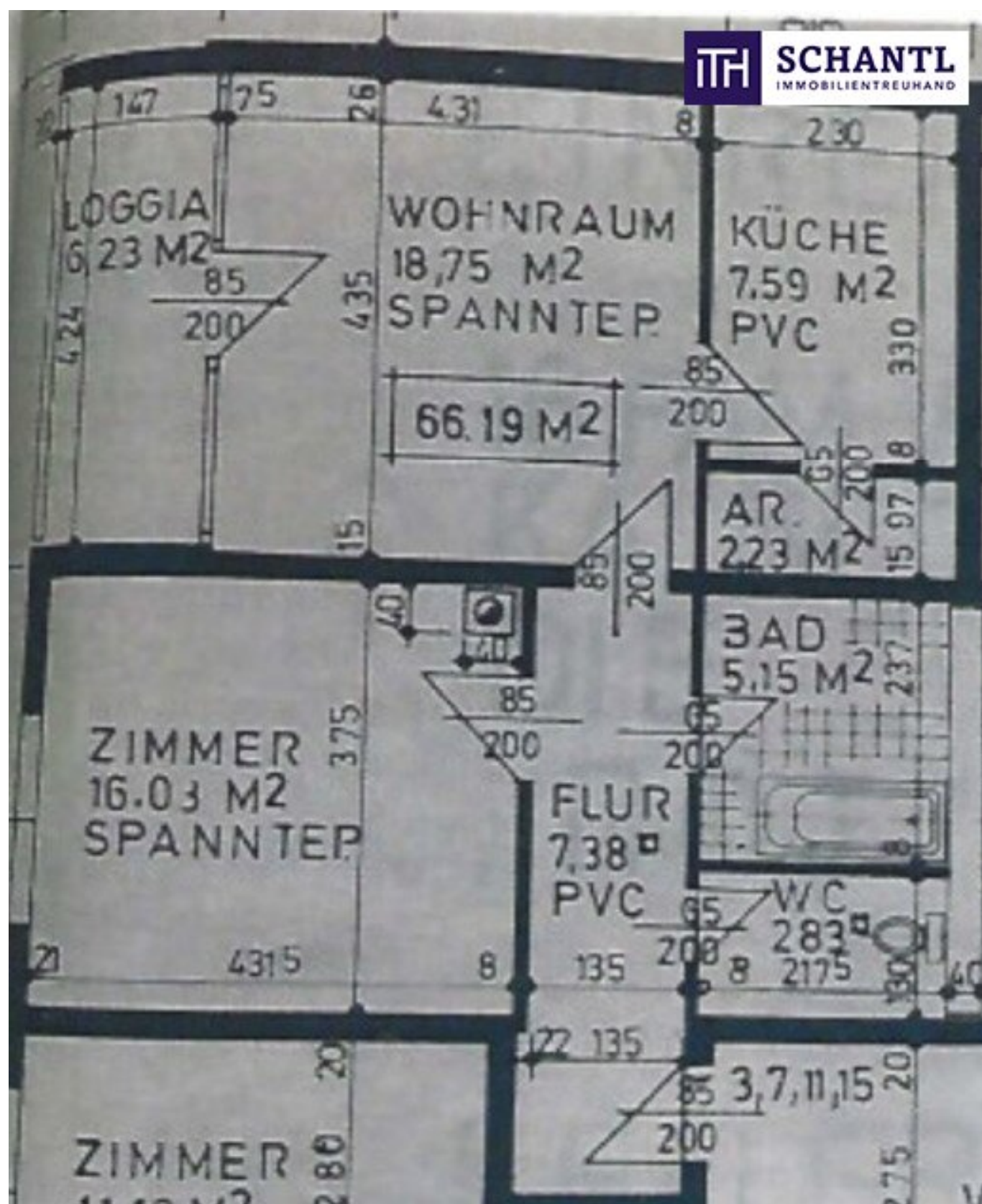




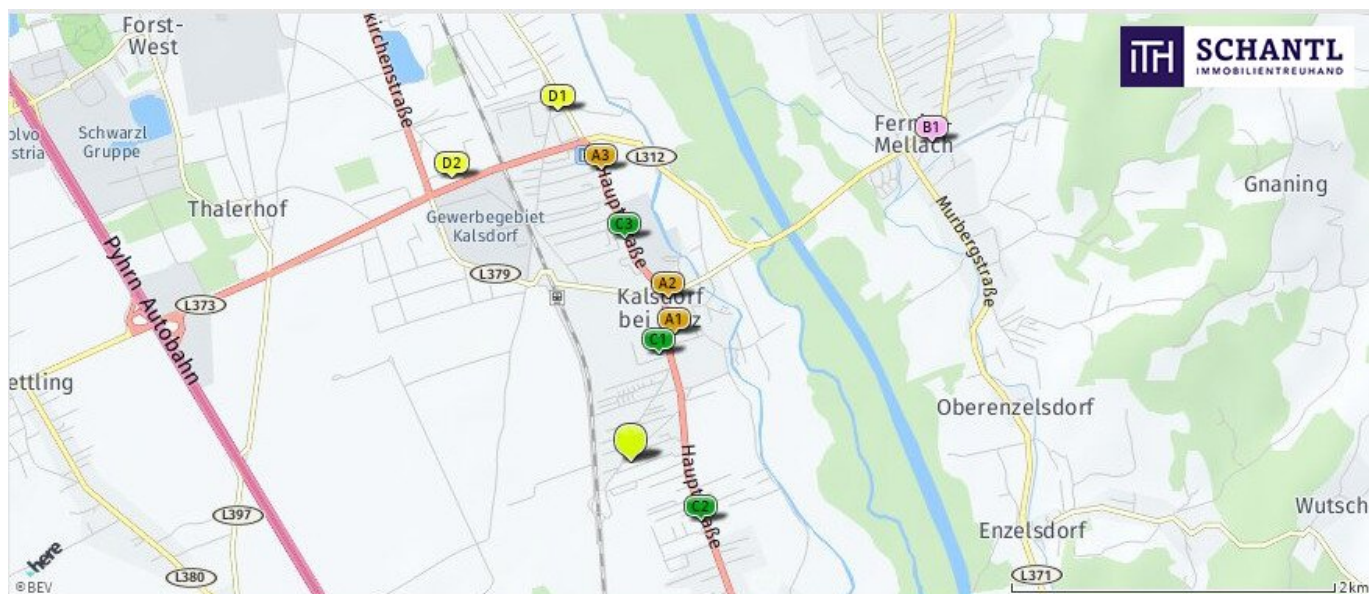












## Bäckerei

- A1** Bäckerei Steiner GmbH  
Hauptstraße 137  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,84 km / 1,01 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Ferdinand Teschl GmbH  
Hauptstraße 113  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,04 km / 1,23 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Hubert Auer Betriebsgesellschaft mb...  
Hauptstraße 48  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,81 km / 2,17 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Metzgerei

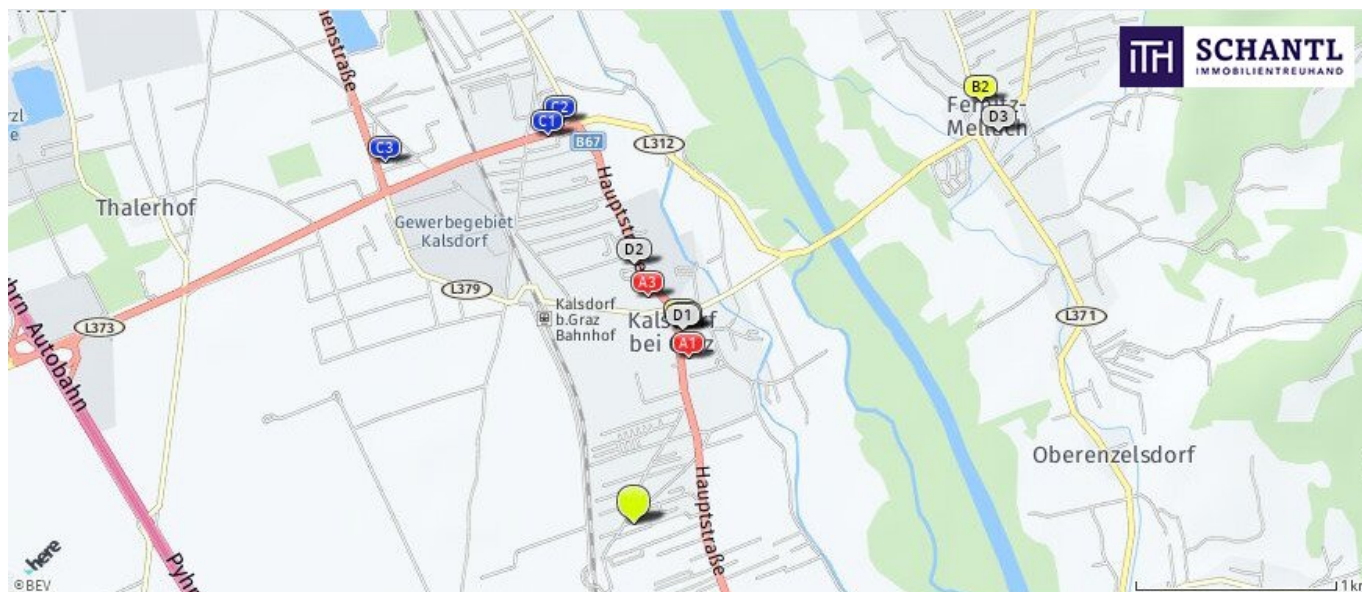
- B1** Fleischwaren Rudolf Ninaus  
Kirchplatz 6  
8072 Fernitz  
(2,71 km / 3,24 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Erwin Hütter  
Bundesstr. 10  
8077 Gössendorf  
(6,56 km / 8,28 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Franz Krainer, Fleisch- u. Würstwar...  
Josef Krainer Straße 65  
8141 Unterpremstätten  
(5,78 km / 8,73 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Supermarkt

- C1** Billa  
Hauptstraße 134  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,69 km / 0,96 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Spar  
(0,57 km / 1,18 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Lidl  
Kalsdorfer Ring 1  
8401 Kalsdorf  
(1,38 km / 1,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Drogerie

- D1** Bipa  
Hauptstraße 14-16  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(2,22 km / 2,63 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** dm  
Feldkirchenstraße 36a  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(2,07 km / 3,23 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- DM  
Grazer Straße 11  
8071 Hausmannstätten  
(4,72 km / 5,54 km)  
(Luftline / Mit Auto)



## Bank

- A1** Raiffeisenbank Region  
Graz-Thalerho...  
Hauptstraße 135  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,87 km / 1,05 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** BAWAG PSK Filiale  
Hauptstraße 119  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,00 km / 1,18 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Steiermärkische Bank u  
Sparkassen A...  
Hauptstraße 104  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,13 km / 1,51 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Post

- B1** BAWAG PSK  
Hauptstraße 119  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,01 km / 1,20 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Postamt 8072 Fernitz bei  
Graz  
Peter-Rosegger-Straße 1  
8072 Fernitz bei Graz  
(2,71 km / 3,27 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Postamt 8402 Werndorf  
Bundesstraße 135  
8402 Werndorf  
(3,71 km / 4,40 km)  
(Luftline / Mit Auto)

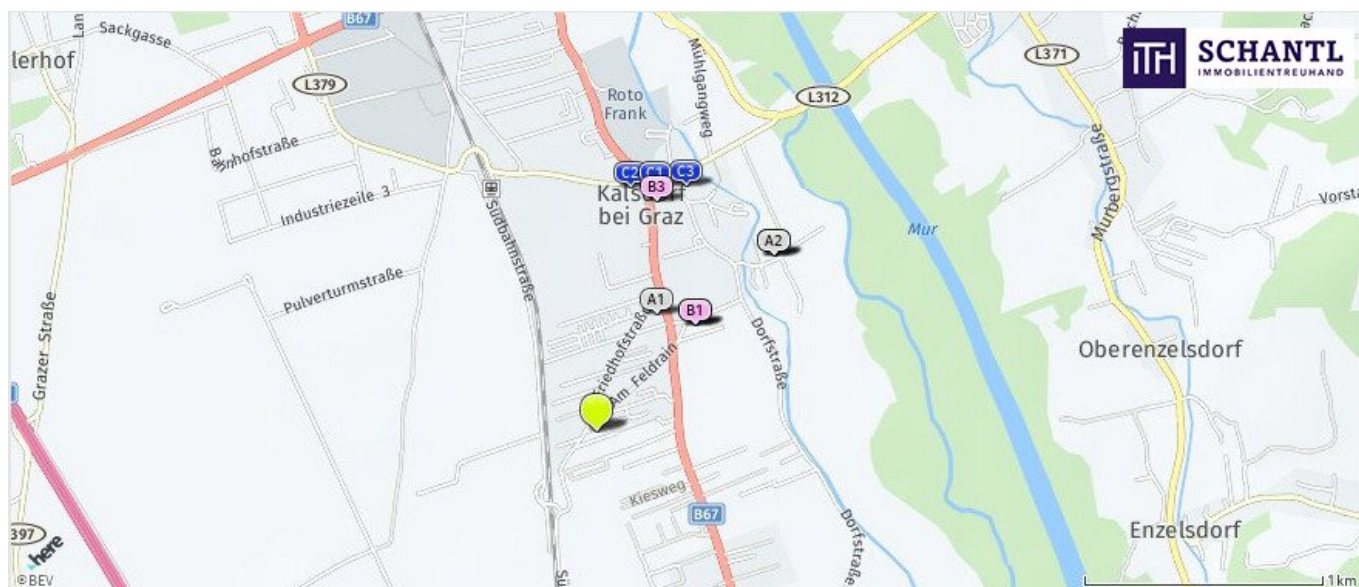
## Tankstelle

- C1** OMV  
Bierbaumerstraße 3  
8401 Kalsdorf  
(1,97 km / 2,54 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Genol  
Hauptstraße 36  
8401 Kalsdorf  
(2,03 km / 2,61 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** JET  
Feldkirchenstraße 38  
8401 Kalsdorf  
(2,17 km / 3,52 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Trafik

- D1** Trafik  
Hauptstraße 123  
8401 Kalsdorf Bei Graz  
(0,99 km / 1,18 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Trafik  
Hauptstraße 88  
8401 Kalsdorf Bei Graz  
(1,29 km / 1,60 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Trafik  
Kirchplatz 3  
8072 Fernitz  
(2,65 km / 3,26 km)  
(Luftline / Mit Auto)





### Arzt für Allgemeinmedizin

- A1**  
Dr. Peter Polster  
Hauptstraße 146 a  
8401 Kalsdorf  
(0,55 km / 0,62 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2**  
Dr. Daniel Winter  
Teichweg 1  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,05 km / 1,33 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3**  
Dr. Hans Robert  
Biedermann  
Teichweg 1  
8401 Kalsdorf  
(1,05 km / 1,33 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Zahnarzt

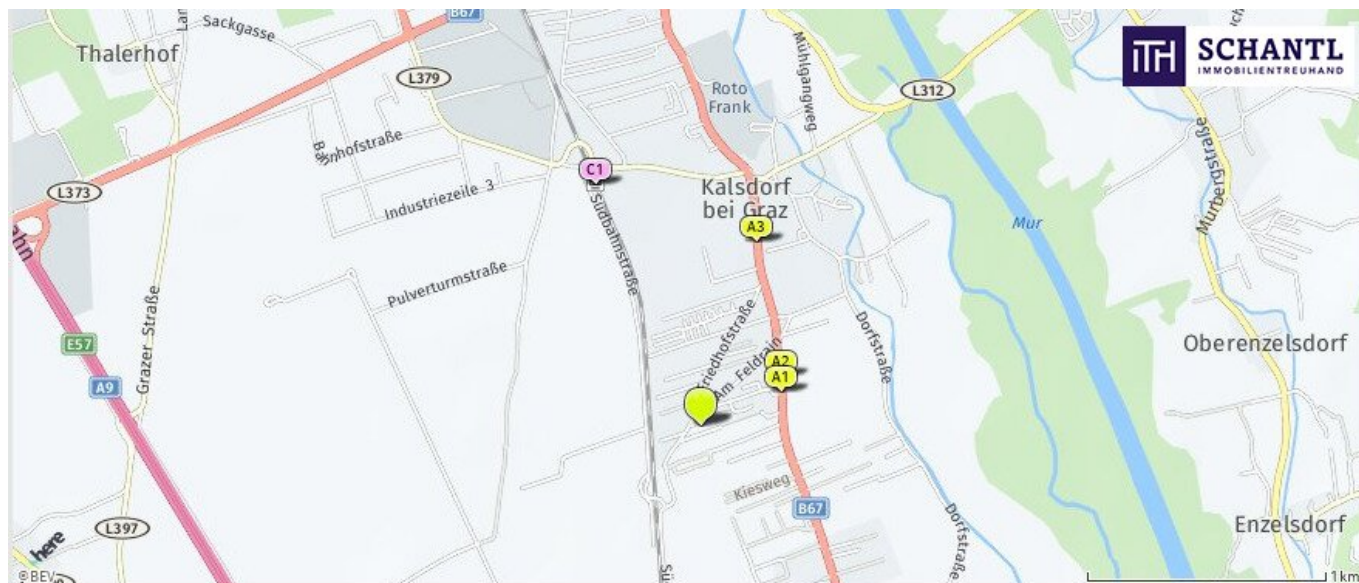
- B1**  
Dr. Pongratz Walter  
Raiffeisenstraße 12  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,62 km / 0,78 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2**  
Dr. med. dent. Pflingstner  
Gerd  
Raiffeisenstraße 12  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,62 km / 0,78 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3**  
Dr. Neumann Werner  
Hauptstraße 119  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,00 km / 1,18 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Facharzt

- C1**  
Dr. Franz Koroschetz  
Hauptstraße 111  
8401 Kalsdorf  
(1,06 km / 1,32 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2**  
Dr. Rudolf Danninger  
Hauptplatz 4/1  
8401 Kalsdorf  
(1,04 km / 1,36 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3**  
Dr. Peter Slawitsch  
Dorfstraße 3  
8401 Kalsdorf  
(1,10 km / 1,44 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Kinderarzt

- Dr. Kerbler Siegfried  
Hauptplatz 68  
8410 Wildon  
(8,00 km / 9,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Dr. Trabi Thomas  
Premstätter Straße 3b  
8054 Seiersberg-Pirka  
(8,28 km / 13,30 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Priv. Doz. Dr. med. Nagel Bert  
Dr.-Auner-Straße 20/6  
8074 Raaba-Grambach  
(8,30 km / 14,95 km)  
(Luftline / Mit Auto)



#### Bus

- A1**  
Kalsdorf bei Graz Süd  
(0,37 km / 0,51 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2**  
Kalsdorf bei Graz Süd  
(0,40 km / 0,58 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3**  
Kalsdorf bei Graz  
Hauptschule  
(0,81 km / 1,00 km)  
(Luftline / Mit Auto)

#### Straßenbahn

- Graz Brauhaus Puntigam  
(9,08 km / 10,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Graz Brauhaus Puntigam  
(9,08 km / 10,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Graz Puntigam Bahnhof  
(9,11 km / 10,90 km)  
(Luftline / Mit Auto)

#### Lokalbahnhof

- C1**  
Kalsdorf  
(1,11 km / 2,05 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Werndorf  
(4,31 km / 5,22 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Flughafen Graz-  
Feldkirchen  
(5,18 km / 6,78 km)  
(Luftline / Mit Auto)

#### Flughafen

- Flughafen Graz  
(5,12 km / 6,86 km)  
(Luftline / Mit Auto)





### Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten  
Johann-Pauker-Gasse  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,64 km / 1,04 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Schülerhort  
Hauptstraße  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,82 km / 1,05 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Tagesmütter Graz-Steiermark  
Hauptplatz  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,06 km / 1,26 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Volksschule

- B1** Volksschule Kalsdorf  
Hauptstraße 130  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,80 km / 1,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Marianne Graf Volksschule  
Fernitz (...)  
Sportplatzstraße 27  
8072 Fernitz  
(2,77 km / 3,54 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Volksschule Werndorf  
Erzherzog-Johann-Straße 5  
8402 Werndorf  
(3,74 km / 4,62 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Schule

- C1** Neue Mittelschule  
Kalsdorf  
Fritz-Matzner-Weg 5  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,81 km / 1,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Polytechnische Schule  
Kalsdorf  
Fritz-Matzner-Weg 5  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,81 km / 1,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Private Musikschule der  
Marktgemein...  
Kindergartenweg 13  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,90 km / 1,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### sonstige Bildung

- D1** Private Musikschule der  
Marktgemein...  
Kindergartenweg 13  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,90 km / 1,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Musikschule Fernitz-  
Mellach der Gem...  
Sportplatzstraße 27  
8072 Fernitz  
(2,77 km / 3,54 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Privatschule Musikschule  
Unterprems...  
Schulstraße 6  
8141 Oberpremsstätten  
(6,02 km / 9,11 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Schwimmbad/Therme

A1

Hallenbad der  
Marktgemeinde Kalsdor...

Fritz-Matzner-Weg 5  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,77 km / 1,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Kleinbadeteich  
Feldkirchen  
Obere Seeparkgasse  
8073 Feldkirchen bei Graz  
(4,69 km / 5,76 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Badesee Wildon  
Rennweg 6  
8410 Wildon  
(7,66 km / 9,32 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Kino

Cineplexx  
Alte Poststraße 470  
8055 Graz  
(9,12 km / 11,43 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Dieselkino Lieboch  
8501 Lieboch  
(9,77 km / 19,57 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Sportanlage

Boulderclub Kletterhallen  
Betriebs ...  
Triester Straße  
8055 Graz  
(8,40 km / 10,17 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Xciting fun hall  
Trendsporthalle - ...  
Ziehrerstraße  
8041 Graz  
(9,41 km / 12,65 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Tennis Christine Schaller  
(vormals ...  
Sankt Peter-Hauptstraße  
8042 Graz  
(9,61 km / 16,01 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Freizeitanlage

D1



Copacabana  
Freizeitanlagen Betriebs...  
Copacabana  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(2,84 km / 4,23 km)  
(Luftline / Mit Auto)

D2

Sekotill Erich  
Premstättenstraße  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(4,07 km / 6,60 km)  
(Luftline / Mit Auto)

D3

Adrenalinpark STUNT.AT -  
SFZ Unterp...  
Thalerhofstraße  
8401 Unterpremstätten  
(4,15 km / 6,87 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Fitnessstudio

E1

Elke Lanner  
Walter-Kamschal-Platz 4  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,14 km / 1,41 km)  
(Luftline / Mit Auto)

E2

Petra Ingeborg Faszl  
Kalsdorfer Straße 6  
8072 Fernitz-Mellach  
(2,36 km / 2,80 km)  
(Luftline / Mit Auto)

E3

Gertrude Ottitsch - Top-Fit  
Damenfi...  
Schachenweg 1  
8402 Werndorf  
(2,16 km / 2,84 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Golfplatz

Golf Club Liebenau - Driving  
Range  
Golfstraße  
8077 Graz-Gössendorf  
(6,52 km / 8,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Golfplatz Grazer Murauen (GC  
Liebenau)  
(6,39 km / 8,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)

City Golf Graz-Puntigam  
Puntigamer Straße 121  
8055 Graz  
(8,82 km / 11,24 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Erholungsraum

G1

Grazer Feld Süd  
(2,42 km / 3,63 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Grazer Feld Nord  
(4,13 km / 4,90 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Zwaring-Weitendorf  
(7,70 km / 9,94 km)  
(Luftline / Mit Auto)





## Restaurant

- A1** Zur Dorfschenke  
Dorfstraße 34a  
Kalsdorf bei Graz  
(0,88 km / 1,22 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A2** Gasthof Pendl  
Walther-Kamschal-Platz 7  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,11 km / 1,41 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- A3** Hotel-Restaurant Mayer  
Bahnhofstraße 45  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,12 km / 2,04 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Pizza/Snack

- B1** Bine 7  
(1,28 km / 1,62 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Kent  
Max Mell Gasse 1  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,87 km / 2,20 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Renates Einkehr  
(1,72 km / 2,87 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Café/Eis

- C1** Konditorei Steiner  
Hauptstraße 137  
8401  
(0,83 km / 1,01 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C2** Pecis Print  
(1,05 km / 1,25 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- C3** Café Okei  
Feldkirchenstraße 40  
8401 Kalsdorf  
(2,17 km / 3,60 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Bar/Lokal

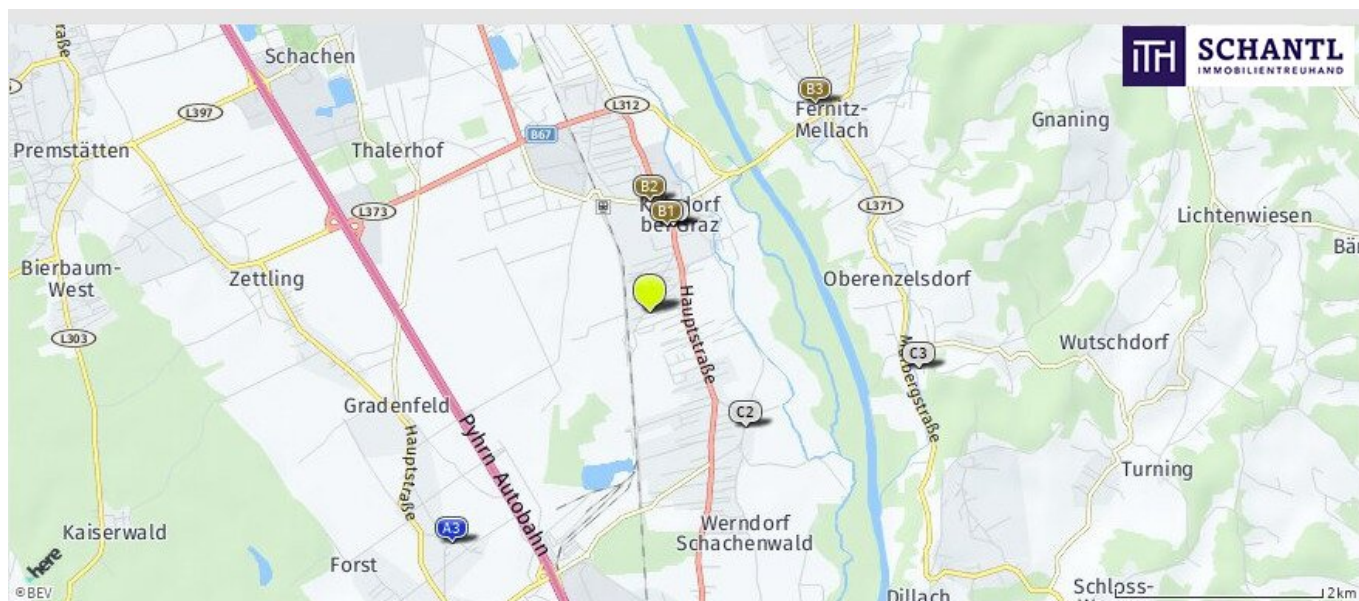
- D1** Das Leo  
Hauptstraße 5  
8401  
(2,28 km / 2,65 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Blue Bajou  
Erzherzog-Johann-Platz 5  
8072  
(2,66 km / 3,27 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Beach Bar  
(4,67 km / 9,40 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Weinlokal

- E1** Dorfschenke - Manfred  
Schenker  
Dorfstraße  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,91 km / 1,25 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Reissner's Weinstadl  
Landstraße  
8076 Vasoldsberg  
(6,70 km / 7,72 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Zoißl's Heurigen Schenke  
Betriebs G...  
Sandgrubenstraße

## Kino

- Cineplexx  
Alte Poststraße 470  
8055 Graz  
(9,12 km / 11,43 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Dieselkino Lieboch  
8501 Lieboch  
(9,77 km / 19,57 km)  
(Luftline / Mit Auto)



## Museum

### Lampl's Fahrradmuseum

Neumühlweg 1  
8402 Werndorf  
(4,29 km / 5,52 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Österreichisches Luftfahrtmuseum Gr...

Thalerhofstraße 52  
8073 Abtissendorf  
(4,10 km / 5,93 km)  
(Luftline / Mit Auto)



**Erlebnishof Reczek -  
Bauernmuseum**  
Bachweg 21  
8142 Kasten  
(2,91 km / 6,16 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Bibliothek



**Öffentliche Jugend- und  
Familienbib...**  
Hauptstraße 128  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,85 km / 1,07 km)  
(Luftline / Mit Auto)



**Öffentliche Bibliothek der  
Gemeinde...**  
Bahnhofstraße 16  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(1,07 km / 1,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)



**Öffentliche Bibliothek  
Fernitz-Mell...**  
Peter-Rosegger-Straße 9  
8072 Fernitz-Mellach  
(2,56 km / 3,17 km)

## Kirche/Kulturgut



**Kath. Pfarrkirche St. Paul**  
Hauptstraße  
Kalsdorf bei Graz  
(0,87 km / 1,06 km)  
(Luftline / Mit Auto)



**Ortskapelle Großsulz**  
Großsulz  
Kalsdorf bei Graz  
(1,43 km / 2,01 km)  
(Luftline / Mit Auto)



**Kath. Filialkirche hl. Jakob**  
Fernitz-Mellach  
(2,63 km / 5,90 km)  
(Luftline / Mit Auto)



## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Kalsdorf – sonnig & liebevoll saniert

In einer idyllischen und ruhigen Siedlung der Gemeinde **Kalsdorf**, nur wenige Autominuten südlich von Graz, befindet sich diese attraktive Eigentumswohnung.

Dank der guten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Verkehrsanbindung ist Kalsdorf ein besonders gefragter Wohnort.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **perfekte Raumaufteilung** und die **sonnige West-Ausrichtung**, die für helle und freundliche Räume sorgt.

Die ca. 7 m<sup>2</sup> große **Loggia** lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Die Wohnung wurde **liebevoll saniert** und ist sofort bezugsfertig – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

### Hard Facts

- Wohnfläche: ca. **66 m<sup>2</sup>**
- Loggia: ca. **7 m<sup>2</sup>**
- Ausrichtung: **Westlich** (hell & sonnig)
- Heizung: **Infrarot** (aktuell ca. 100 €/Monat Strom)
- Parkplatz: **Freier Stellplatz im Hof** inklusive
- Zustand: **Liebevoll saniert**

## Besonderheiten

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Optimale Raumaufteilung
- Sonnige Loggia für gemütliche Abendstunden
- Niedrige laufende Kosten

## 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](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.*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

### Kinder & Schulen



Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap