

**3 Zimmer, Garten & Terrasse – Erstbezug in Kalsdorf bei  
Graz**



**Objektnummer: 6409/637**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bachbauerweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	15,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	182,52 €
Heizkosten:	110,49 €
USt.:	47,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

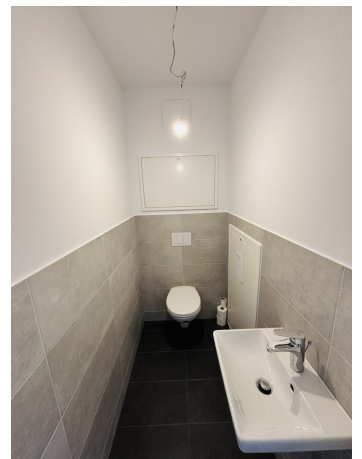
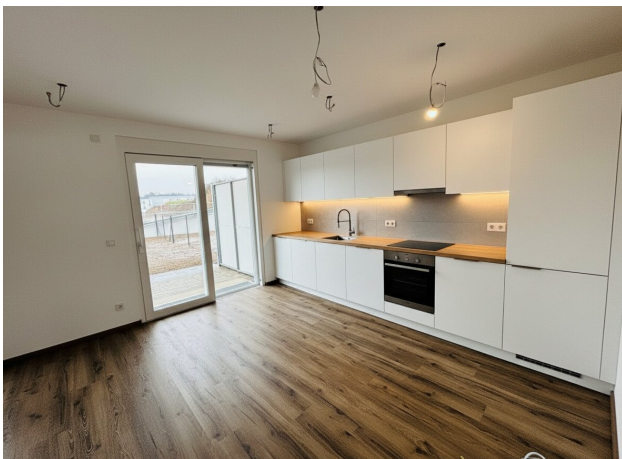


**Bernd Swoboda**

























## Objektbeschreibung

### Erstbezug: Moderne Gartenwohnung mit Terrasse in Kalsdorf bei Graz

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **Kalsdorf bei Graz** – einer stilvollen **Erstbezugs-Gartenwohnung**, die modernen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl vereint. Diese hochwertige Wohnung im **Erdgeschoss** bietet Ihnen ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Durchatmen.

#### Wohnen mit durchdachtem Grundriss

Die Wohnung verfügt über **drei helle, optimal geschnittene Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – vom gemütlichen Wohnbereich über ein ruhiges Schlafzimmer bis hin zu Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der moderne Grundriss sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und maximale Alltagstauglichkeit.

Hochwertige **Fliesen- und Parkettböden** verleihen der Wohnung ein elegantes, zeitloses Ambiente. Die **Fußbodenheizung** sorgt in allen Räumen für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnklima – zu jeder Jahreszeit.

#### Gartenidylle direkt vor der Tür

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **private Terrasse mit angrenzendem Eigengarten**. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, den Blick ins Grüne und ein hohes Maß an Privatsphäre. Ob Frühstück in der Sonne, Spielen mit dem Kind oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden – dieser Außenbereich wird schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

#### Komfortabel & praktisch

Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch:

- **Zwei Garagenstellplätze in der Tiefgarage**
- **Personenaufzug** für komfortablen Zugang
- **Moderne Bauweise und hochwertige Ausführung**

Der **Erstbezug** bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren



eigenen Vorstellungen einzurichten – alles ist neu, modern und unbenutzt.

## **Ruhige Lage mit optimaler Anbindung**

Die Wohnung befindet sich in **8401 Kalsdorf bei Graz**, einer beliebten Wohngegend, die ländliche Ruhe mit städtischer Nähe verbindet. **Ärzte, Supermärkte** sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Eine gute **Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus)** sorgt für Flexibilität im Alltag, auch Richtung Graz.

## **Fazit**

Diese Gartenwohnung ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Ort zum Leben, Wachsen und Genießen. Ob als langfristiges Familienzuhaus oder stilvolle Wohlfühloase für Paare: Hier treffen moderne Wohnqualität, naturnahes Ambiente und eine attraktive Lage aufeinander.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot.

Ihr neues Zuhause in Kalsdorf bei Graz wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.750m

Krankenhaus <7.750m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m  
Polizei <2.250m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap