

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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,90 kWh / m ² * 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.

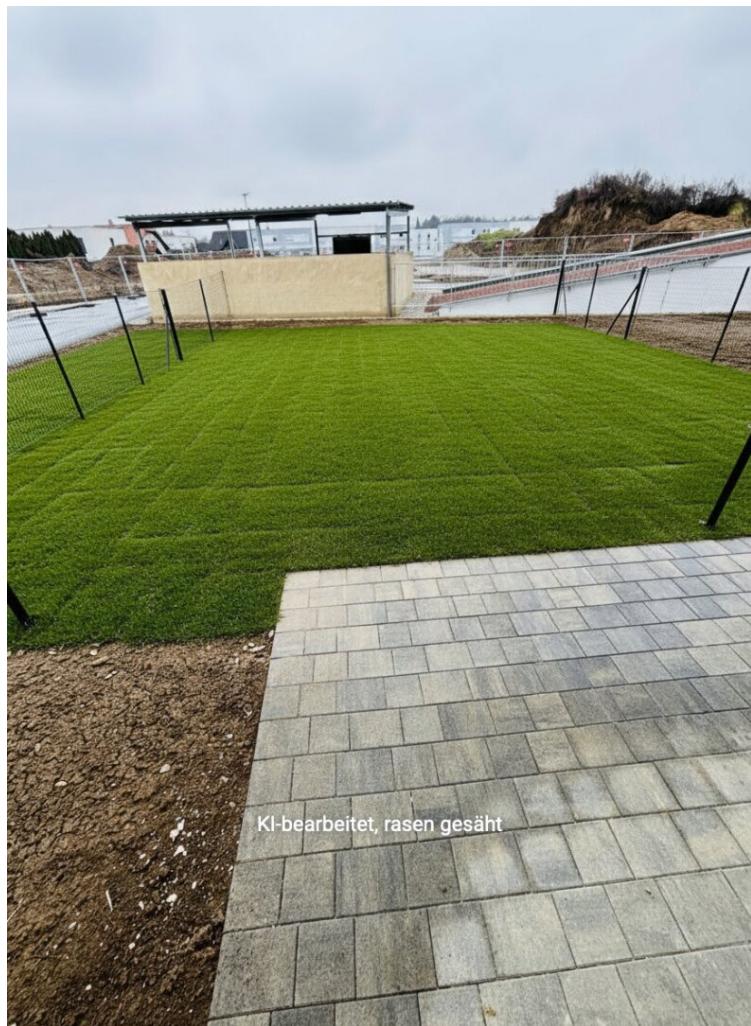
Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

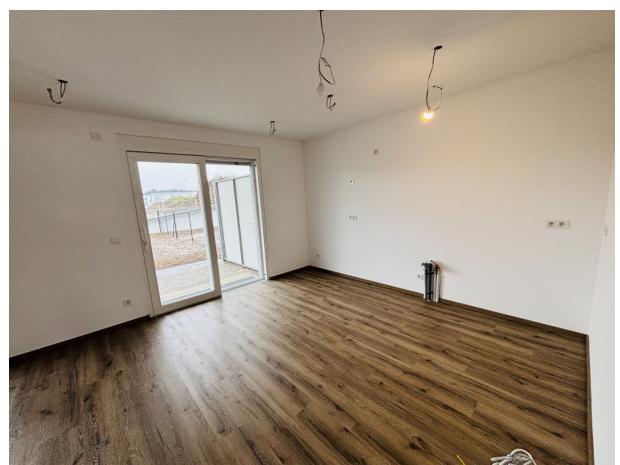
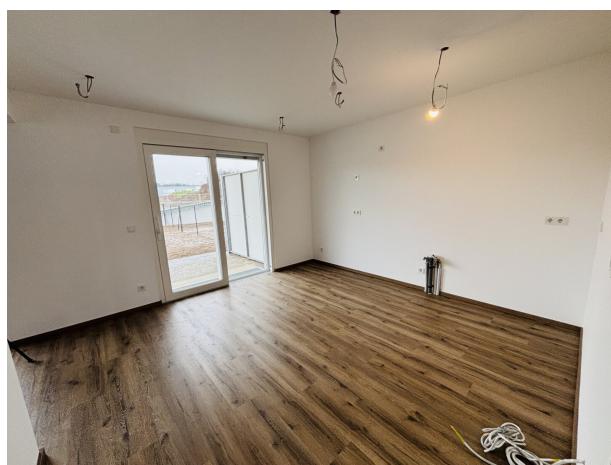






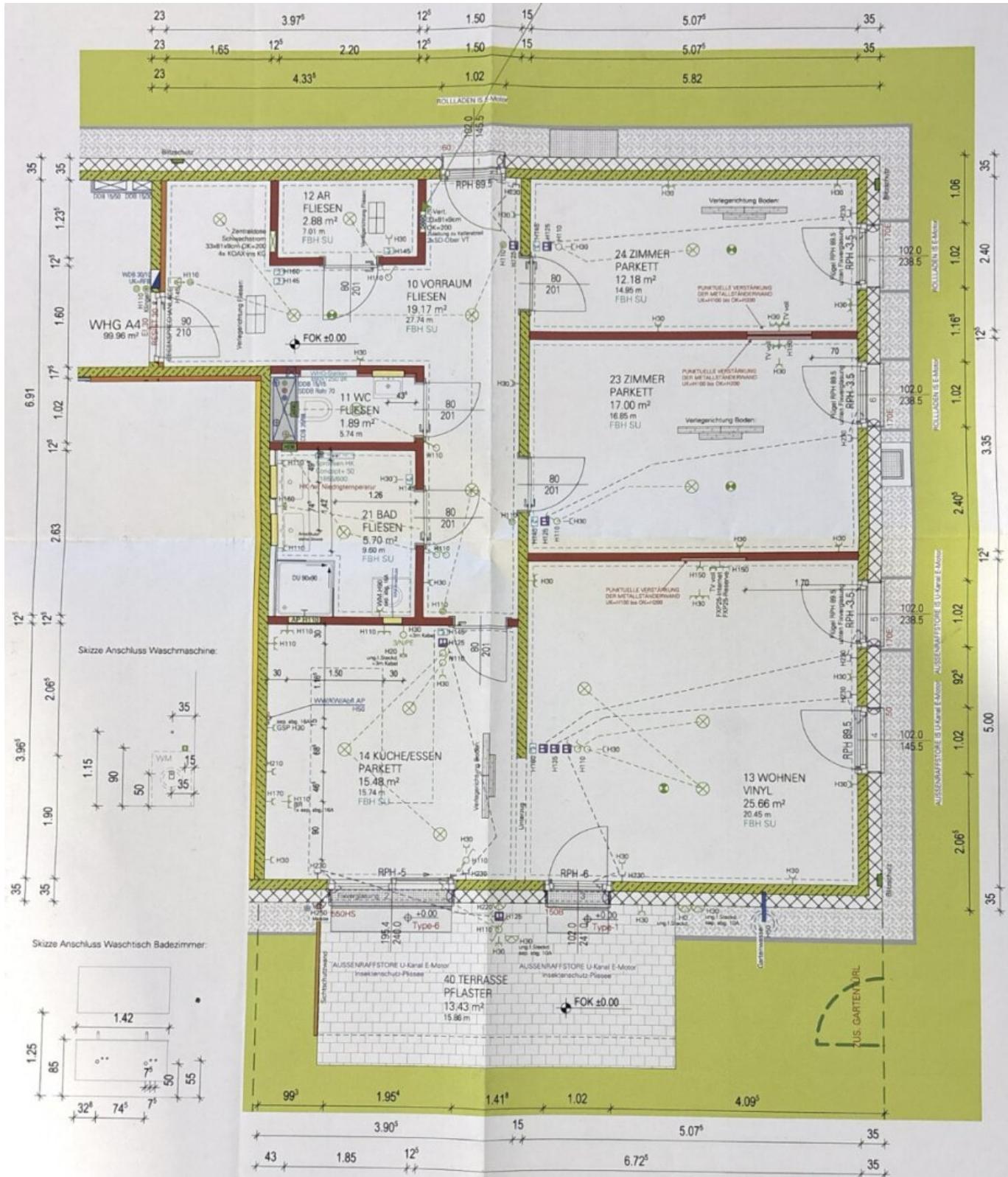
KI-bearbeitet, rasen gesäht











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 Familienzuhause 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