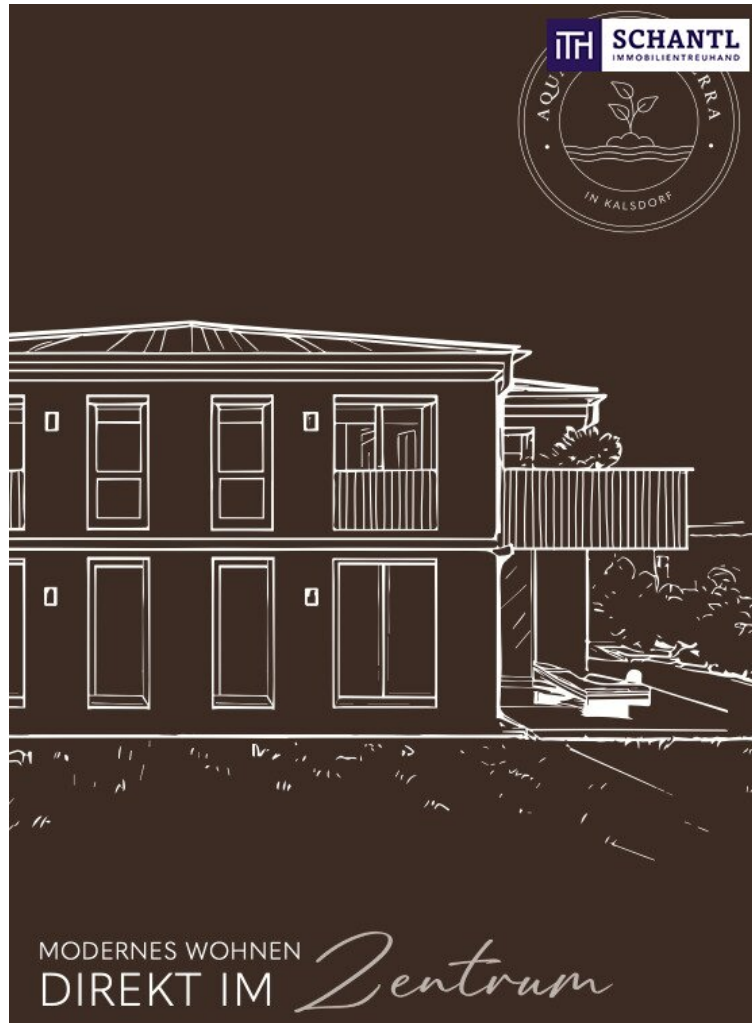


# VILLA AQUA – Massiv gebaut. Stilvoll gewohnt. Perfekt gelegen!



**Objektnummer: 295061**

**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                      |
| Balkone:        | 1                      |
| Terrassen:      | 1                      |
| Stellplätze:    | 2                      |
| Garten:         | 146,00 m²              |
| Kaufpreis:      | 499.762,00 €           |
| Infos zu Preis: |                        |

Preis: belagsfertig

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH





# ENTDECKEN SIE DAS BESONDERE LEBENSGEFÜHL IN UNSEREN LUXURIÖSEN VILLEN DIREKT IM ZENTRUM VON *Kalsdorf* BEI GRAZ.



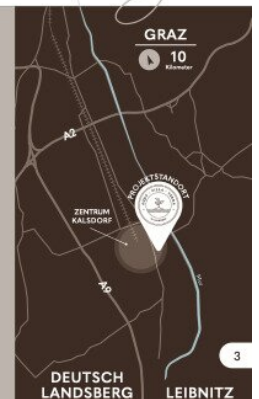
**TH SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND

*Lage*

## Exklusives Wohnen in Kalsdorf bei Graz – Ihre Villa zum Wohlfühlen

Entdecken Sie das besondere Lebensgefühl in unseren luxuriösen Villen im Herzen von Kalsdorf bei Graz – dem idealen Ort für Familien die Komfort, Stil und eine naturnahe Umgebung schätzen. Unsere hochwertigen Wohnhäuser vereinen modernes Design mit erstklassigen Annehmlichkeiten. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, während großzügige Grünflächen und nahe Erholungsgebiete ein harmonisches Wohnumfeld schaffen – das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen am Wasser – mit dem Komfort und der Geborgenheit, die Ihre Familie verdient. Entdecken Sie, wie modernes Wohnen, Natur und beste Infrastruktur in Kalsdorf zu einem einzigartigen Zuhause verschmelzen – und schaffen Sie bleibende Erinnerungen in einem Lebensraum, der Sie mit jedem Detail begeistert. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Wasser!

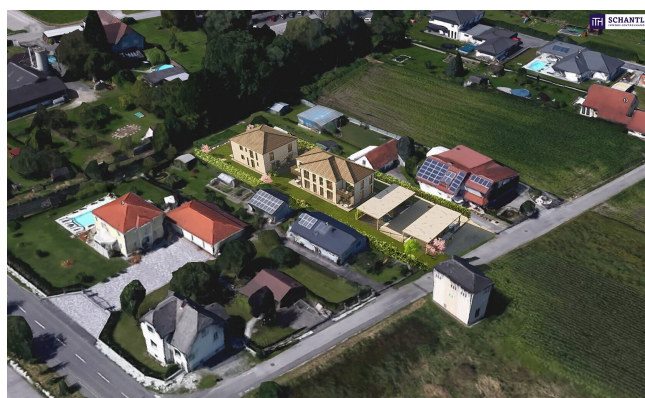


## IHR PRIVATES WOHLFÜHL PARADIES FÜR DIE GANZE *Familie*

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt  
Entdecken Sie das Zusammenspiel aus großzügigen Grünflächen, Wohnen am Wasser, einer exklusiven Zentrumslage. Ihre Villa in Kalsdorf bietet die perfekte Basis für ein stilvolles, komfortables Leben, das sich ganz nach Ihren Wünschen richtet.



**Ruhig Wohnen,  
urban angebunden**  
Dank der optimalen Lage am Kalsdorfer Bach können Familien von einer entspannten Wohnsituation im Grünen und der gleichzeitigen kurzen Verbindung nach Graz. Damit vereinen Sie in Ihrer Villa eine ruhige, naturnahe Umgebung mit den Möglichkeiten einer pulsierenden Stadt, die Ihnen ein breites kulturelles und gesellschaftliches Angebot bietet. Entdecken Sie eine erstklassige Lebensqualität.





01

VILLA  
AQUA

**Raumhöhe**  
2,60 m


**Wohnfläche**  
110,19 m<sup>2</sup>

**Aufteilung**  
6 Zimmer


**Parkplätze**  
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

146m<sup>2</sup> Garten

## HIGHLIGHTS

- Glasoberlichten im Bad
- Raumhöhe von 2,60 Meter
- Fenster mit 2,40 Meter großzügige Garderobe
- massive Terrasse
- XXL-Küche mit Insel
- durchdachte Stauräume
  - im Badzimmer
  - unter der Treppe
  - Dachboden

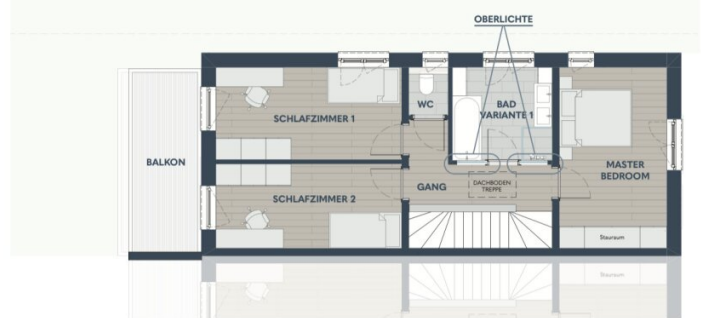


**SCHANTL**  
IMMOBILIENBERATUNG

## ERDGESCHOSS

**VORRAUM**  
7,10 m<sup>2</sup>**WC<sup>2)</sup>**  
1,70 m<sup>2</sup>**HW-RAUM<sup>3)</sup>**  
6,76 m<sup>2</sup>**WOHN-ESSBEREICH**  
40,82 m<sup>2</sup>**TERRASSE**  
11,63 m<sup>2</sup>**GRUNDGRÖSSE**  
232,56 m<sup>2</sup>

## OBERGESCHOSS

**MASTER-BEDROOM**  
14,74 m<sup>2</sup>**BAD<sup>1)</sup> VARIANTE 1**  
7,09 m<sup>2</sup>**WC**  
1,25 m<sup>2</sup>**SCHLAFZIMMER 1**  
13,00 m<sup>2</sup>**SCHLAFZIMMER 2**  
11,85 m<sup>2</sup>**BALKON**  
9,30 m<sup>2</sup>

- 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  
2,60 m

Wohnfläche  
110,19 m<sup>2</sup>

Aufteilung  
6 Zimmer

Parkplätze  
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

159 m<sup>2</sup> Garten

### HIGHLIGHTS

- Glasoberlichten im Bad
- Raumhöhe von 2,60 Meter im EG
- Fenster mit 2,40 Meter großzügige Garderobe
- massive Terrasse
- XXL-Küche mit Insel
- durchdachte Stauräume im Badezimmer - unter der Treppe - Dachboden



SCHANTL  
IMMOBILIENREKUNAG

### ERDGESCHOSS

VORRAUM  
7,10 m<sup>2</sup>

WC<sup>2)</sup>  
1,70 m<sup>2</sup>

HW-RAUM<sup>3)</sup>  
6,76 m<sup>2</sup>

WOHN-ESSBEREICH  
40,82 m<sup>2</sup>

TERRASSE  
11,63 m<sup>2</sup>

GRUNDGRÖSSE  
254,88 m<sup>2</sup>



### OBERGESCHOSS

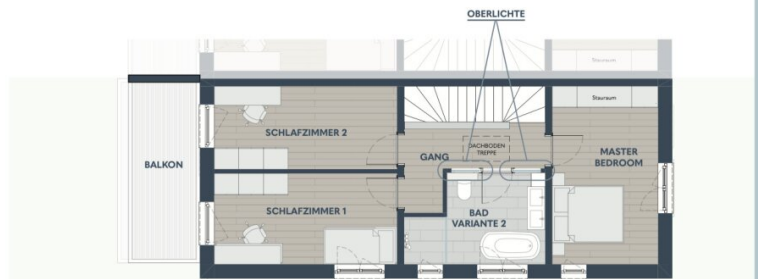
MASTER-BEDROOM  
14,74 m<sup>2</sup>

BAD<sup>1)</sup> VARIANTE 2  
7,09 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER 1  
13,00 m<sup>2</sup>

SCHLAFZIMMER 2  
11,85 m<sup>2</sup>

BALKON  
9,30 m<sup>2</sup>



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

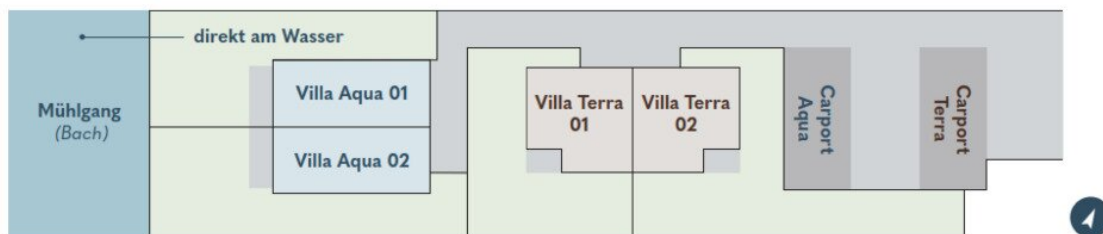
Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.

## VERKAUFLISTE

PROJEKT: VILLA AQUA / TERRA Kalsdorf  
STAND: 18.11.2025



AQUA - VILLA - TERRA



## VILLA-AQUA

| EINHEIT | WOHNNUTZFLÄCHE        | BALKON              | TERRASSE             | GRUNDSTÜCK                | GARTEN                 | STELLPLÄTZE | PREIS BEL.   | PREIS SCH.   |
|---------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|-------------|--------------|--------------|
| TOP 1.1 | 110,19 m <sup>2</sup> | 9,30 m <sup>2</sup> | 11,63 m <sup>2</sup> | ca. 230,00 m <sup>2</sup> | ca. 146 m <sup>2</sup> | 2           | € 499 762,03 | € 511 582,87 |
| TOP 1.2 | 110,19 m <sup>2</sup> | 9,30 m <sup>2</sup> | 11,63 m <sup>2</sup> | ca. 254,00 m <sup>2</sup> | ca. 159 m <sup>2</sup> | 2           | € 499 762,03 | € 511 582,87 |

## VILLA-TERRA

| EINHEIT | WOHNNUTZFLÄCHE        | BALKON              | TERRASSE            | GRUNDSTÜCK                | GARTEN                 | STELLPLÄTZE | PREIS BEL.   | PREIS SCH.   |
|---------|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|-------------|--------------|--------------|
| TOP 2.1 | 108,18 m <sup>2</sup> | 5,92 m <sup>2</sup> | 9,50 m <sup>2</sup> | ca. 228,00 m <sup>2</sup> | ca. 137 m <sup>2</sup> | 2           | € 484 998,40 | € 496 819,24 |
| TOP 2.2 | 108,18 m <sup>2</sup> | 5,92 m <sup>2</sup> | 9,50 m <sup>2</sup> | ca. 273,00 m <sup>2</sup> | ca. 183 m <sup>2</sup> | 2           | € 487 361,91 | € 499 182,75 |

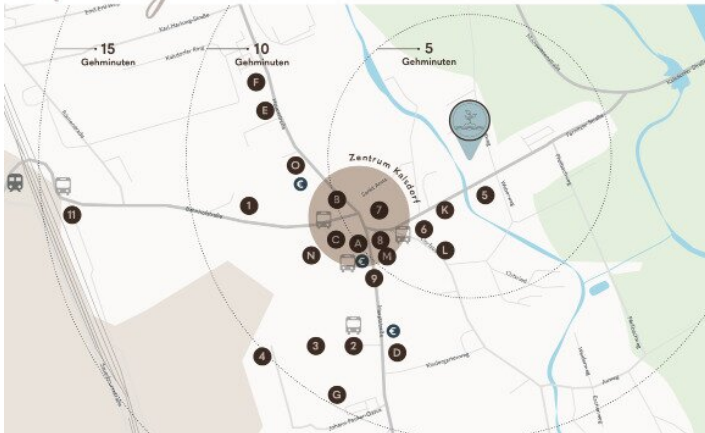
Alle Kaufpreise sind brutto – es wird keine Mehrwertsteuer ausgewiesen.

PREIS BEL. = Preis belagsfertig, PREIS SCH. = Preis schlüsselfertig

Zzg. Staatlichen Nebenkosten, sowie Vertragserrichtungsgebühr.

Ausstattung laut gültiger BAB – Stand 18.11.2025

# Projektstandort



## DIE PERFEKTE INFRASTRUKTUR.

## 5 MINUTEN FUSSWEG INS ZENTRUM VON. *Kalsdorf*

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.

### Verkehrsbindung

- Glt Pendl (90 m)
- W.Karnisch Platz (431, 570, 630)
- Ort (610, 620, N05, 600, 630)
- Bahnhofstraße (431, 510, 630)
- Hauptschule (431, 610, 620, 630)
- Kalsdorf, BH (970 m)

### medizinische Versorgung

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

### Bildungseinrichtungen

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

### Gastronomie

- Bre 7 (20 m)
- Gasthof Pendl (200 m)
- Ranitas (260 m)
- Café Pecis Print (310 m)
- Pizzeria La Casa (500 m)
- Moni's Gasthaus (900 m)
- Hotel-Restaurant Mayer (890 m)

### Einkaufsmöglichkeiten

- Fleischeri Pecquis (300 m)
- EP, Stibitzhofer (370 m)
- BAWAG PSK (320 m)
- NKD Bierbaum (330 m)
- Sparkasse (410 m)
- Raiffeisenbank (440 m)
- Konditorei Steiner (470m)
- Trafik (480 m)
- Lidl Kalsdorf (540 m)
- Billa Kalsdorf (860 m)



#### 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.



## 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, WC und Vorraum unterstreicht das moderne, stilvolle Design. Qualität, die Generationen überdauert.

#### Maximaler Komfort und durchdachte Funktionen

Überhohe, großzügige Fensterflächen erhellen die Wohnräume und schaffen einen atemberaubenden Flair. Durch den elektrischen Sonnenschutz in allen Wohnräumen können die Räume mühelos beschattet werden.

#### Funktionale Raumgestaltung für Ihre Bedürfnisse

Unsere Villen bieten viel Platz für Ihr Familienleben, durch besonders effiziente Grundrissgestaltung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche schafft Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohlfühlen. Ein separater Abstellraum bzw. Wirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Praktikabilität im Alltag. Das elegante Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet und kann um eine komfortable Badewanne erweitert werden – perfekt für entspannte Momente. Im Obergeschoss wurde besonders auf Schallschutz zwischen den Zimmern geachtet und durch den Einsatz von Glasoberlichtern kommt auch natürliches Licht ins Stiegenhaus.

## Objektbeschreibung

### Erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort – VILLA AQUA & VILLA TERRA

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 **ca. 110 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 und großzügige Gärten 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

**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.

## **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 <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