Private Gartenresidenz mit Pool & Whirlpool – Luxus im Zentrum von Kalsdorf!



Objektnummer: 2077/419

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	327,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,24 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	286,00 €
USt.:	33,80 €

Provisionsangabe:

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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

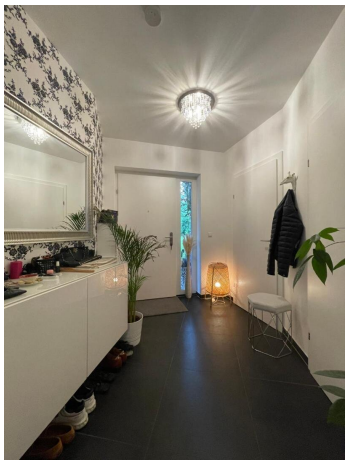


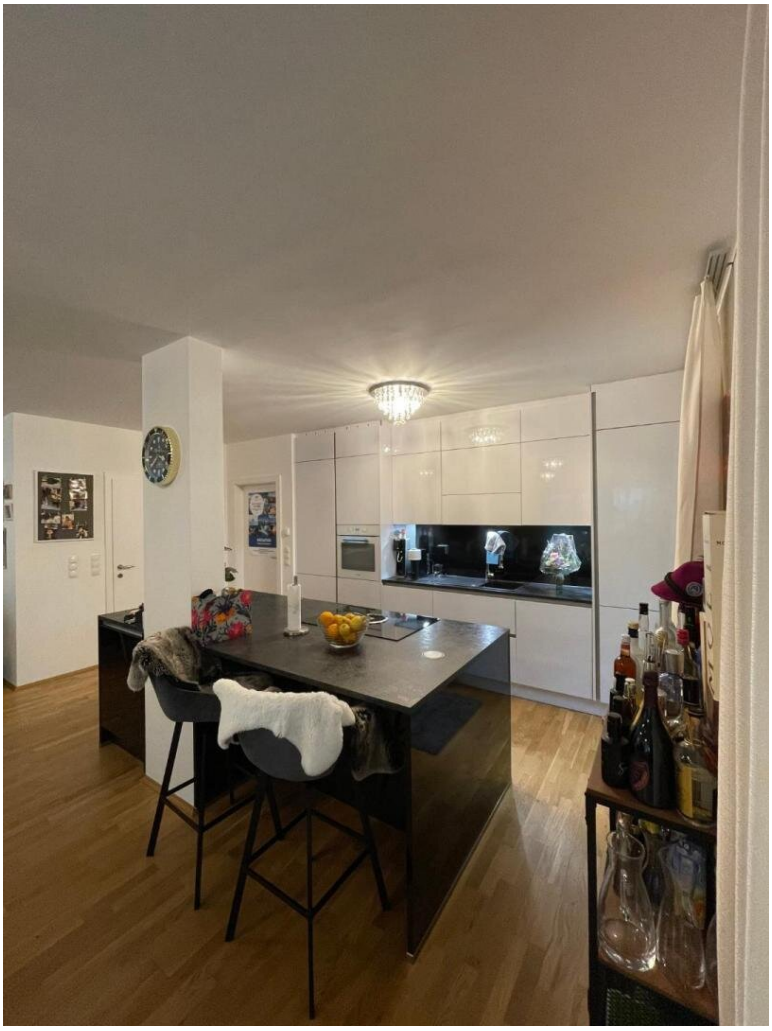










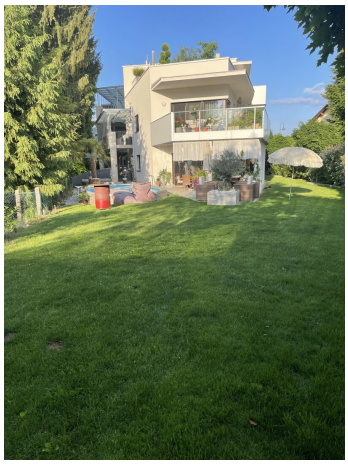




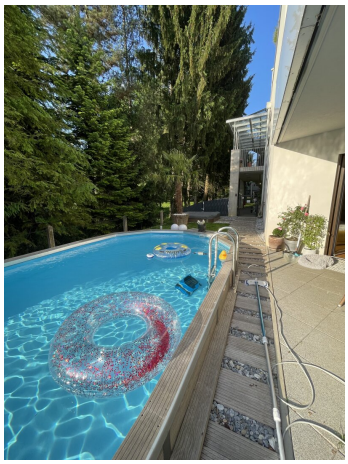








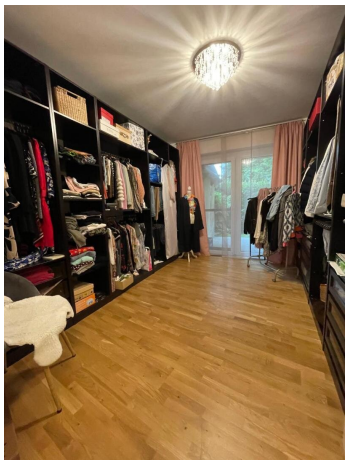




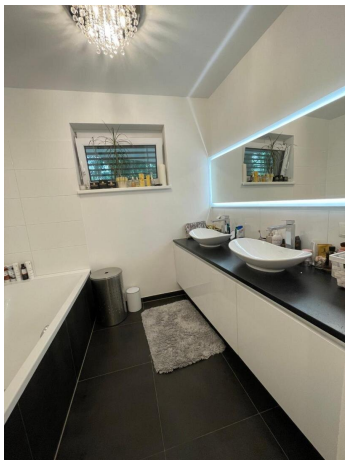


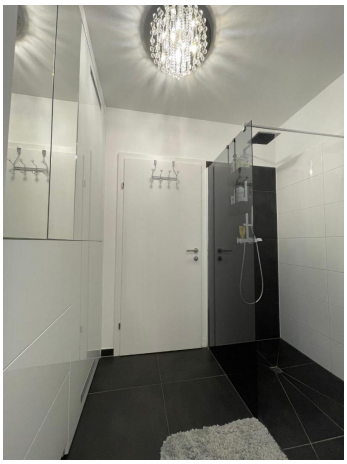

KROATIEN
FAMOUS DESTINATION





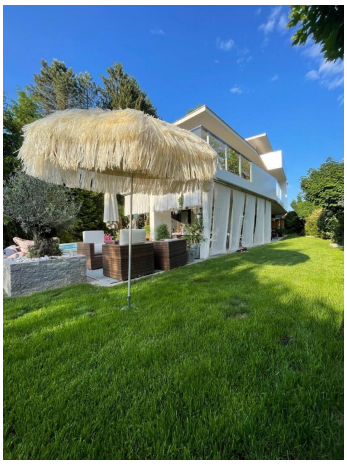












Erdgeschoss

Grundriss TOP 01b

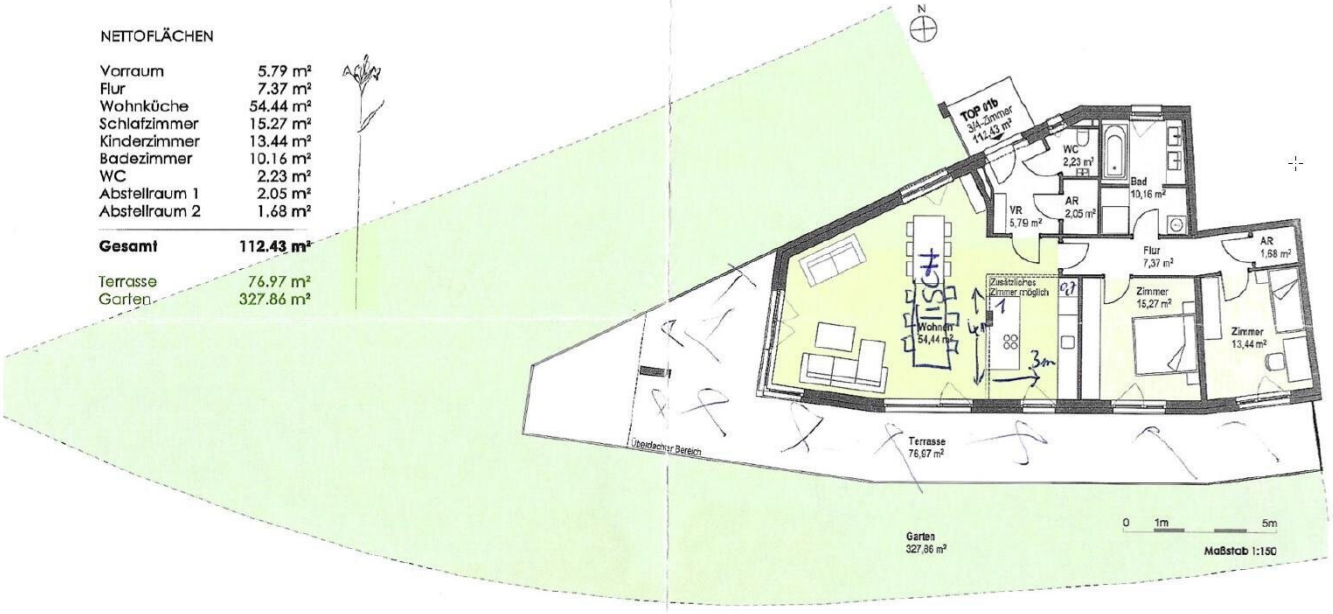
3- oder 4-Zimmer-Wohnung

Kalsdorf, Ortsried

wohnen mit Stil

NETTOFLÄCHEN

Vorraum	5.79 m²
Flur	7.37 m²
Wohnküche	54.44 m²
Schlafzimmer	15.27 m²
Kinderzimmer	13.44 m²
Badezimmer	10.16 m²
WC	2.23 m²
Abstellraum 1	2.05 m²
Abstellraum 2	1.68 m²
Gesamt	**112.43 m²**
Terrasse	76.97 m²
Garten	327.86 m²



IMMOTAURUS
LIVING

Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER



Gregor
Andrekowitsch

head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969

E-MAIL
living@immotaurus.at

Kontakt speichern

IMMOTAURUS Living & Management GmbH

Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz

www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living

Objektbeschreibung

Luxus, Eleganz und Privatsphäre in Bestlage

In begehrter **Zentrumslage von Kalsdorf bei Graz** präsentiert sich diese **außergewöhnliche Eigentumswohnung** als wahres **Juwel für anspruchsvolle Käufer!**

Hier vereinen sich **hochwertige Innenausstattung**, eine **beeindruckende Außenanlage** mit Wellnesscharakter sowie eine junge, äußerst **gepflegte Wohnanlage** zu einem **Gesamtbild von zeitloser Eleganz.**Eine seltene Gelegenheit, eine besondere Immobilie zu erwerben – stilvoll, großzügig und in jeder Hinsicht hochwertig

Das Highlight: Ihr privater Garten als Ruhepool & Wellnessbereich

Ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die großzügige Außenanlage:

- Ca. **328 m² Eigengarten**
- Ca. **77 m² Terrasse**
- **Pool & Whirlpool**
- **Sonne** bis in den Nachmittag
- Maximale Privatsphäre

Hier entsteht ein privater Rückzugsort mit Resort-Charakter – ein Ort der Entspannung, des Genusses und der exklusiven Lebensqualität.

Ob stilvolle Sommerabende, entspannte Stunden im Whirlpool oder erfrischende Momente im Pool – dieser Garten ist weit mehr als nur Freifläche. Er ist Ihr persönlicher Ruhepol.

Wohnen auf höchstem Niveau – ca. 113 m² stilvolle Eleganz

Bereits beim Betreten der Wohnung offenbart sich die durchdachte Planung und die kompromisslose Qualität der Ausstattung.

- Großzügiger Vorraum (ca. 5,8 m²) mit separatem WC und Abstellraum
- Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit ca. 54 m²
- Zwei komfortable Zimmer (ca. 15,3 m² und ca. 13,5 m²)
- Weiterer Abstellraum im hinteren Wohnbereich
- Exklusives Badezimmer mit luxuriöser Ausstattung

Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich öffnet sich harmonisch zur weitläufigen Terrasse und in den

ca. **328 m² prachtvollen Garten** – ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Sowohl Wohnbereich als auch beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zur ca. **77 m² großen Terrasse**.

Ausstattung – kompromisslose Qualität in jedem Detail

Diese Wohnung überzeugt durch eine Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird:

- Edler **Parkettboden** von Weitzer Parkett
- **Fußbodenheizung** (Fernwärme)
- **Klimaanlage** von Daikin für perfektes Raumklima
- **Maßgefertigte Tischlermöbel** im Badezimmer

- Großzügige Badewanne, begehbare Regendusche, Doppelwaschbecken

Designküche auf Premium-Niveau

Die exklusive Einbauküche von Dieter Knoll mit Kochinsel verbindet Funktionalität mit ästhetischer Perfektion:

- Bora-Kochfeld mit integriertem Bora-Dunstabzug
- Miele-Backofen
- Hochwertige Geräteausstattung
- Kochinsel mit Barfunktion

Hier trifft Design auf technische Exzellenz – ein Mittelpunkt für Genuss und stilvolles Wohnen.

Lage – Ruheoase & Stadtleben in perfekter Harmonie

Die **Adresse Ortsried 3** steht für eine **ruhige, gepflegte Siedlungslage** – und dennoch befindet sich das **Kalsdorfer Stadtzentrum nur wenige Schritte entfernt**.

Nahversorger, Schulen, Gastronomie, öffentliche Verkehrsanbindungen und sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Sie genießen hier die seltene Kombination aus absoluter **Ruhelage und urbaner Nähe** – ein Standort, der gleichermaßen Lebensqualität und Wertbeständigkeit verspricht.

Junge, begehrte Wohnanlage – Baujahr 2017

Die 2017 errichtete Wohnanlage überzeugt durch:

- Massivbauweise

- **Vollwärmeschutz**
- **HWB 32,24 kWh/m²a (Klasse B)**
- Sehr gepflegtes, sauberes Gesamtbild
- Ruhige, hochwertige Nachbarschaft

Ein Objekt in dieser Qualität, in diesem Zustand und in dieser Lage ist eine seltene Kaufgelegenheit.

Zusätzlicher Komfort

- Großzügiges **Kellerabteil**
- **Zwei inkludierte Kfz-Abstellplätze**
- Hochwertige, gepflegte Allgemeinflächen
- Wertstabile Zentrumslage

Der hohe Wohnkomfort endet nicht an der Wohnungstür – er setzt sich in der gesamten Wohnanlage konsequent fort.

Besichtigung & Hinweis

Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann aber mit angemessener Vorlaufzeit für den Eigenbedarf bezogen werden!

Besichtigungstermine sind daher mit entsprechender Vorlaufzeit und in Abstimmung mit den Mietern möglich.

Fazit

Diese Immobilie ist weit **mehr als eine Wohnung – sie ist ein Statement.**

Eine **luxuriöse Gartenresidenz mit Wellnesscharakter,** hochwertigster Ausstattung, zwei Parkplätzen und einer der begehrtesten Lagen im Zentrum von Kalsdorf bei Graz.

Für Menschen, die das Besondere suchen – und es auch erkennen!

Disclaimer:

Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap