

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



**Objektnummer: 287659**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand 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**

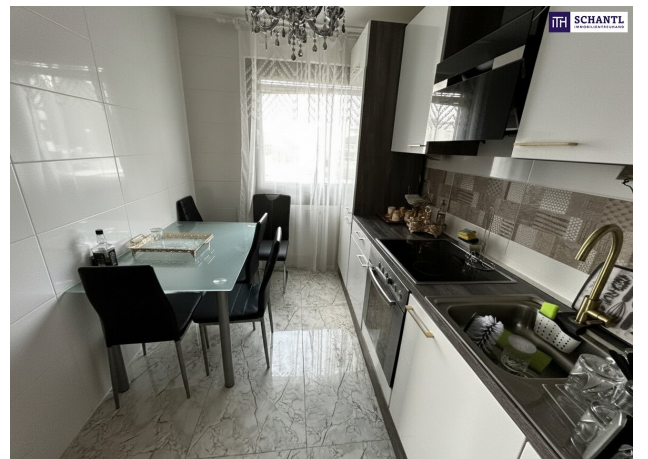
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403

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

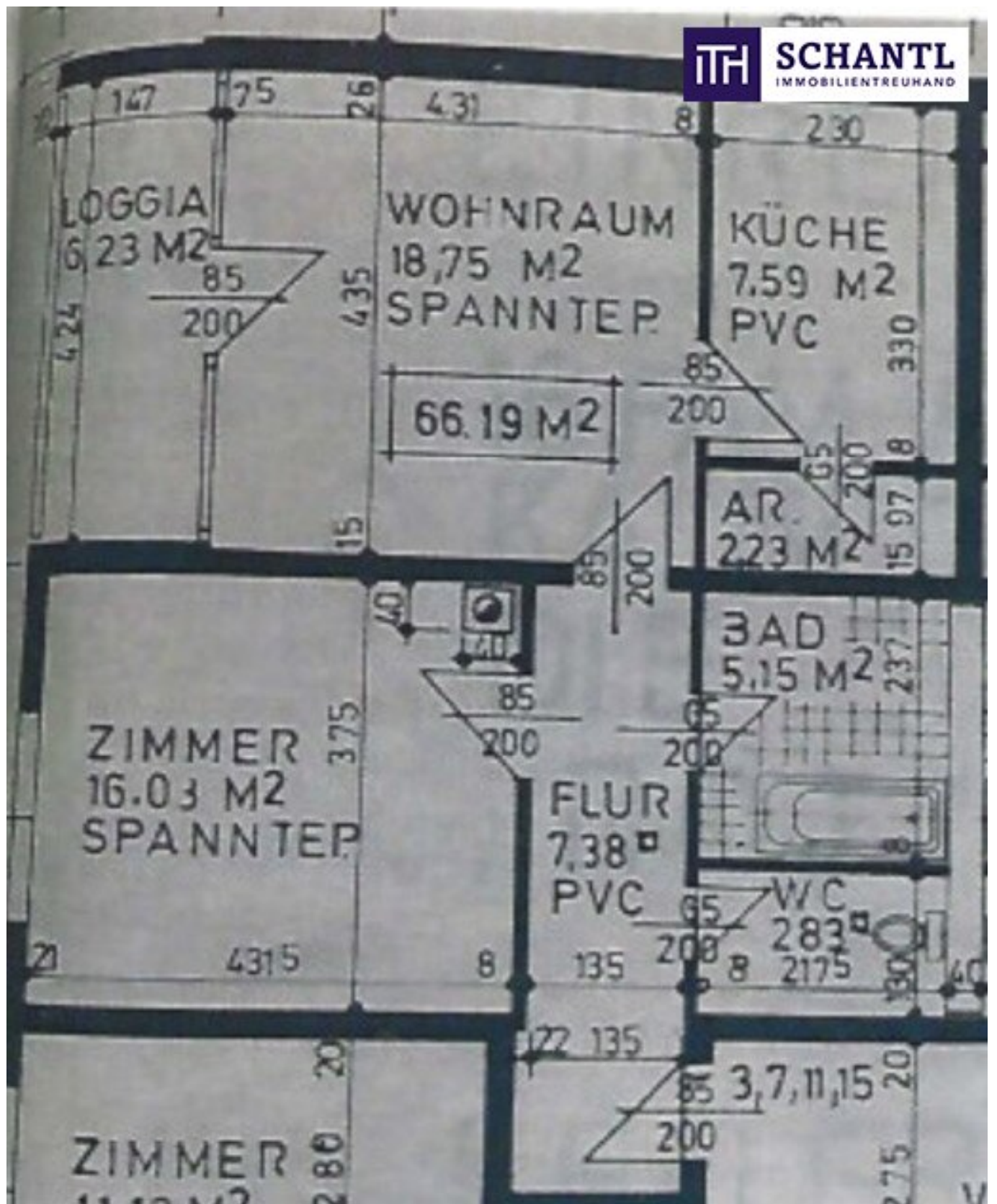


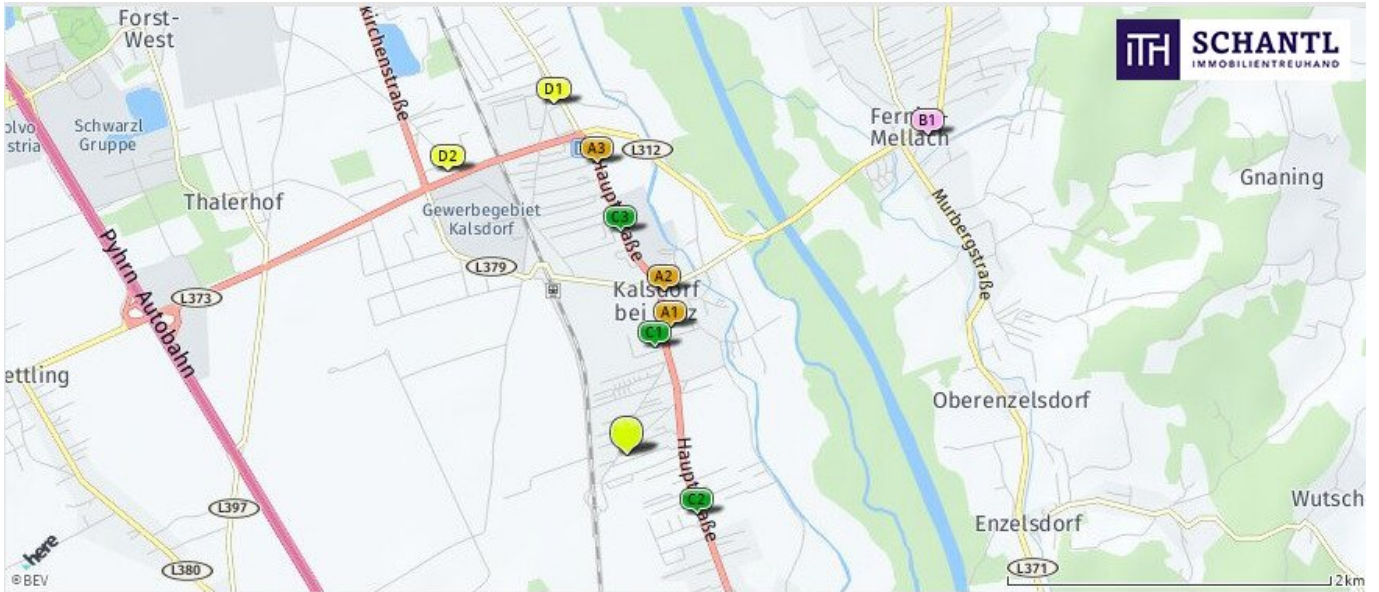








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND





### Bäckerei

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



### Metzgerei

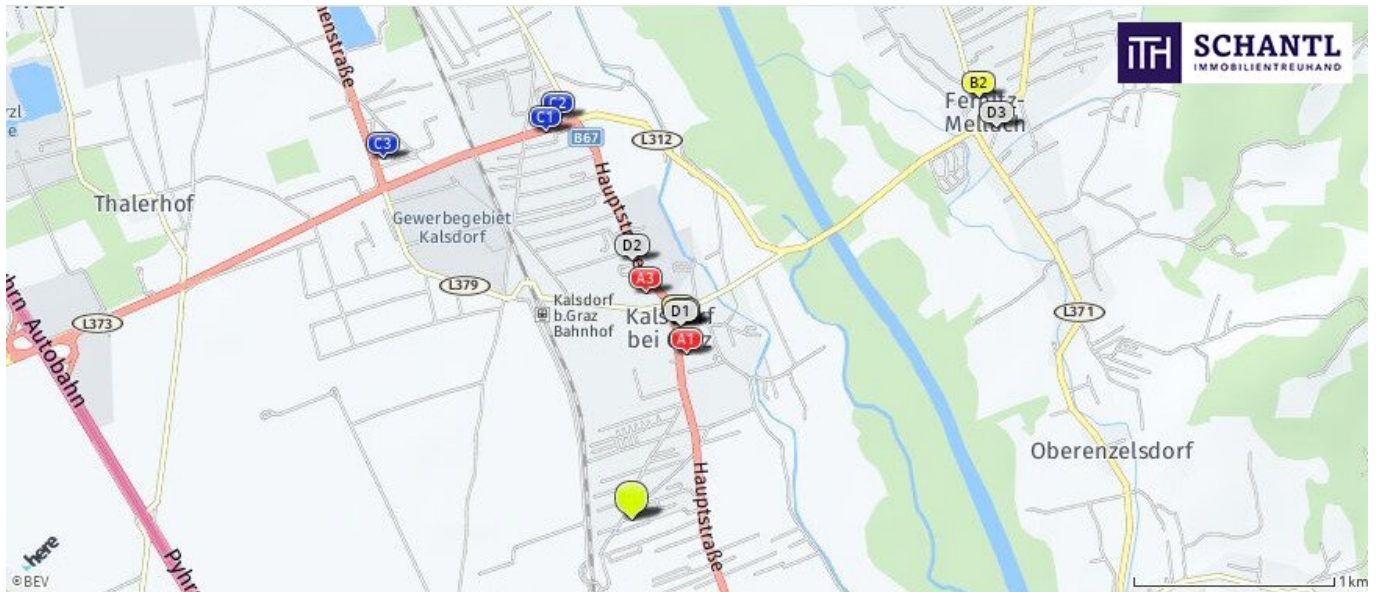
- 
**Fleischwaren Rudolf Ninaus**  
 Kirchplatz 6  
 8072 Fernitz  
 (2,71 km / 3,24 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- Erwin Hütter**  
 Bundesstr. 10  
 8077 Gössendorf  
 (6,56 km / 8,28 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- Franz Krainer, Fleisch- u. Wurstar...**  
 Josef Krainer Straße 65  
 8141 Unterpremstätten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

### Supermarkt

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

### Drogerie

- 
**Bipa**  
 Hauptstraße 14-16  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (2,22 km / 2,63 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 
**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


- 


**Raiffeisenbank Region Graz-Thalerho...**  
 Hauptstraße 135  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (0,87 km / 1,05 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 

**BAWAG PSK Filiale**  
 Hauptstraße 119  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (1,00 km / 1,18 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 

**Steiermärkische Bank u Sparkassen A...**  
 Hauptstraße 104  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (1,13 km / 1,51 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

### Post

- 

**BAWAG PSK**  
 Hauptstraße 119  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (1,01 km / 1,20 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 

**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


- 


**OMV**  
 Bierbaumerstraße 3  
 8401 Kalsdorf  
 (1,97 km / 2,54 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 


**Genol**  
 Hauptstraße 36  
 8401 Kalsdorf  
 (2,03 km / 2,61 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 

**JET**  
 Feldkirchenstraße 38  
 8401 Kalsdorf  
 (2,17 km / 3,52 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

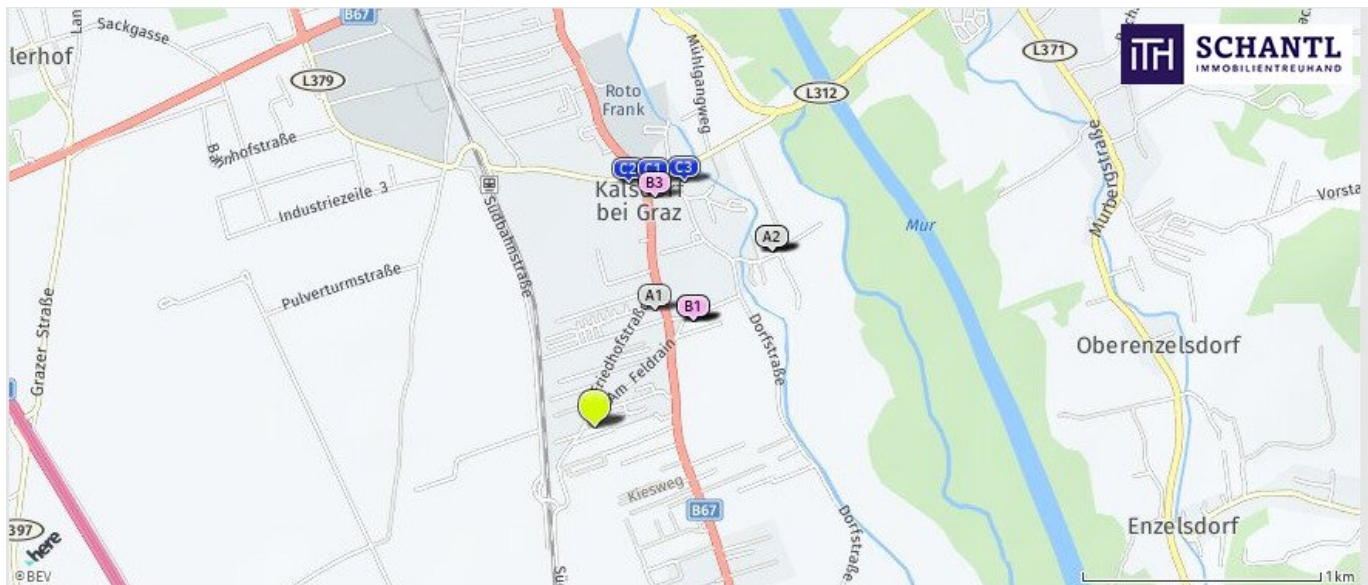
### Trafik

- 

**Trafik**  
 Hauptstraße 123  
 8401 Kalsdorf Bei Graz  
 (0,99 km / 1,18 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 

**Trafik**  
 Hauptstraße 88  
 8401 Kalsdorf Bei Graz  
 (1,29 km / 1,60 km)  
 (Luftline / Mit Auto)
- 

**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

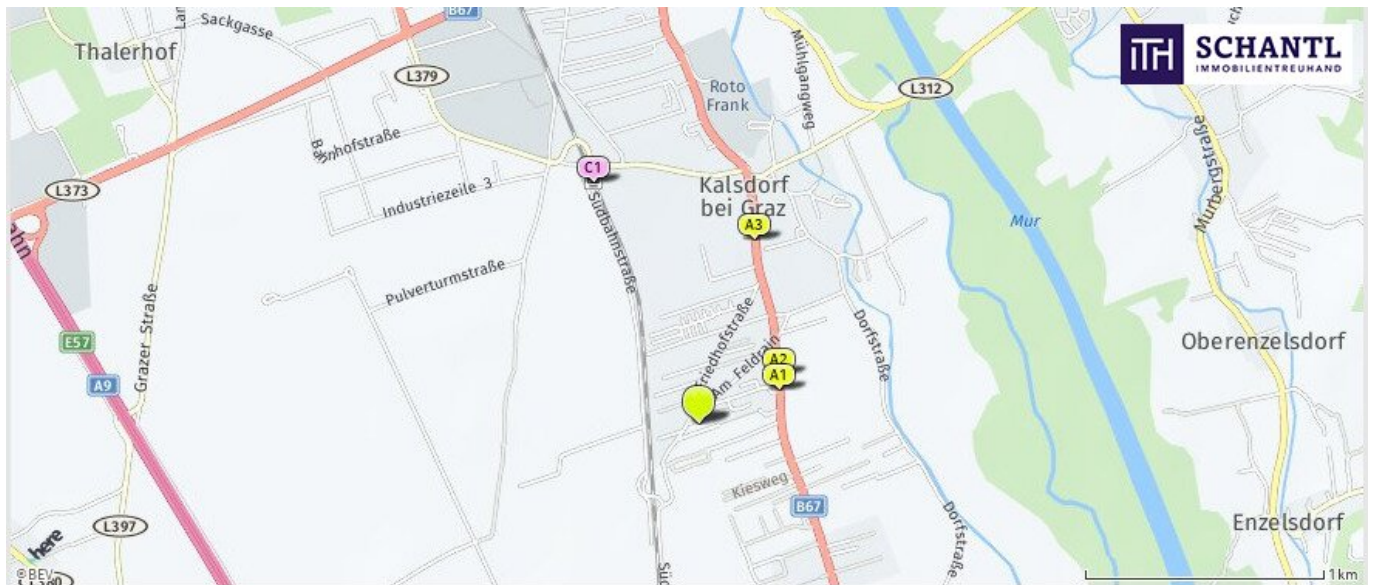
- B1** Dr. Pongratz Walter  
Raiffeisenstraße 12  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,62 km / 0,78 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B2** Dr. med. dent. Pflingstner Gerd  
Raiffeisenstraße 12  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,62 km / 0,78 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- B3** Dr. Neumann Werner  
Hauptstraße 119  
8401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

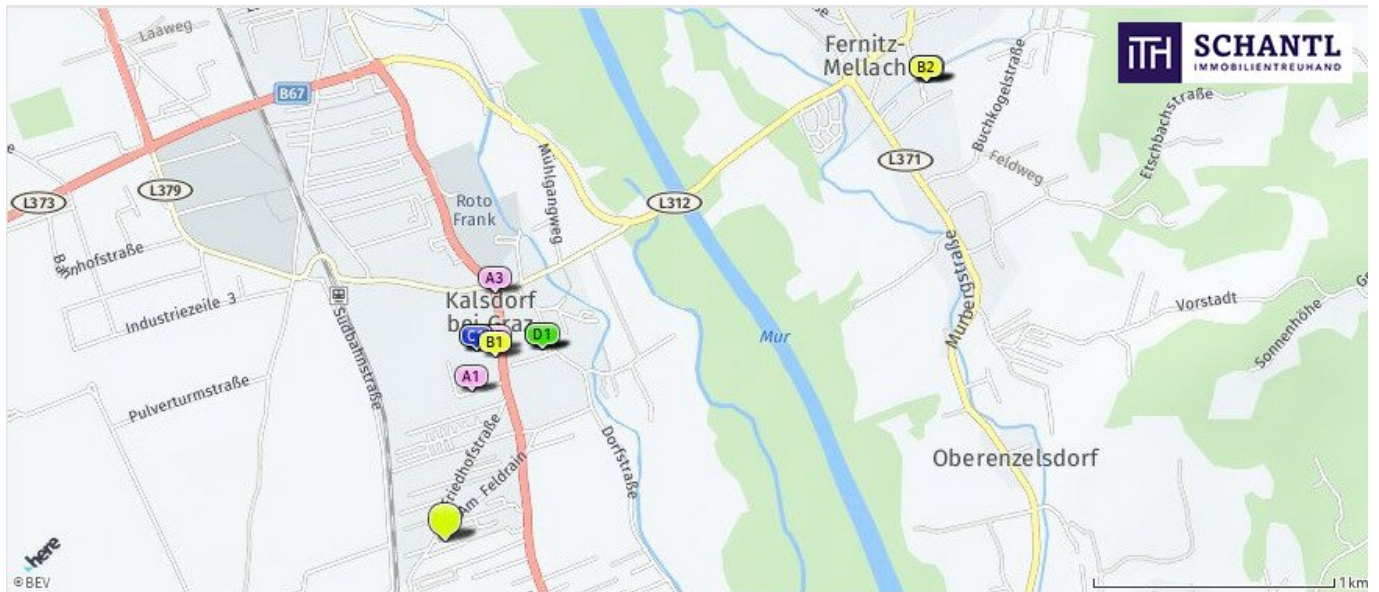
- Graz Brauhaus Puntigam  
(9,08 km / 10,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Graz Brauhaus Puntigam  
(9,08 km / 10,75 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Graz Puntigam Bahnhof  
(9,11 km / 10,90 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### 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)
- Diesekino 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 Unterper...  
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

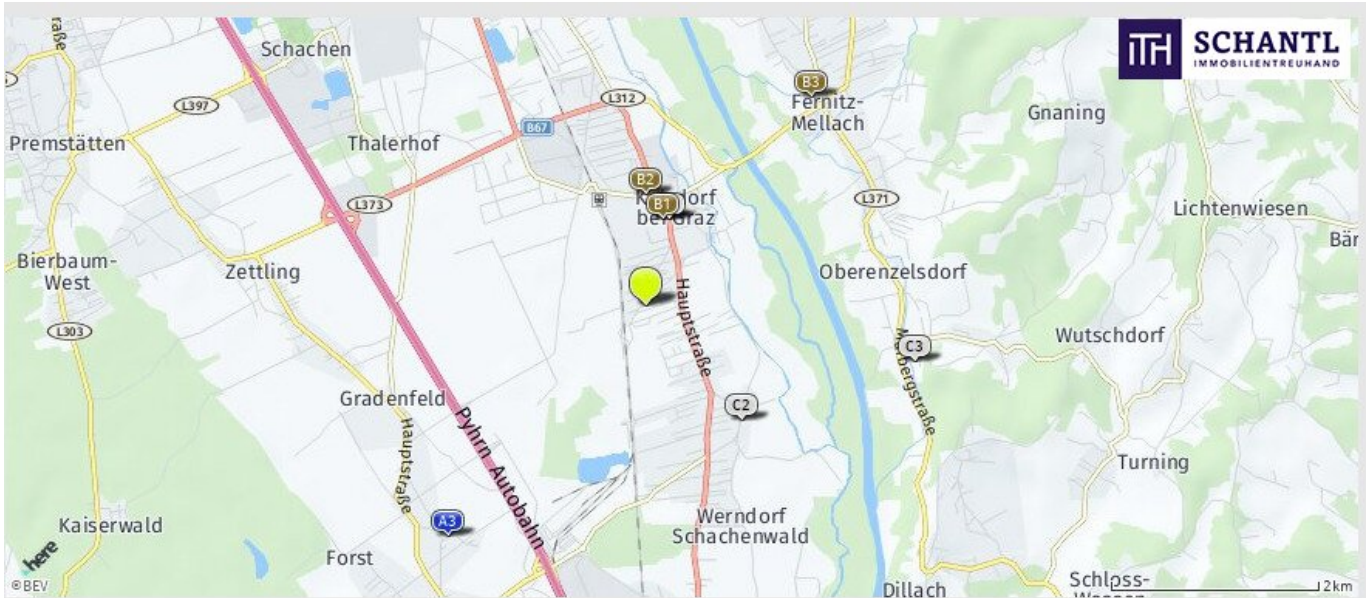
- D1** Das Leo  
Hauptstraße 5  
8401  
(2,28 km / 2,65 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Blue Bajou  
Erzherzog-Johann-Platz 5  
8072  
(2,66 km / 3,27 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Beach Bar  
(4,67 km / 9,40 km)  
(Luftline / Mit Auto)

## Weinlokal

- E1** Dorfschenke - Manfred  
Schenker  
Dorfstraße  
8401 Kalsdorf bei Graz  
(0,91 km / 1,25 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Reissner's Weinstadt  
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)

**A3**  
**Erlebnishof Reczek -  
 Bauernmuseum**  
 Bachweg 21  
 8142 Kasten  
 (2,91 km / 6,16 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

### Bibliothek

**B1**  
**Öffentliche Jugend- und  
 Familienbib...**  
 Hauptstraße 128  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (0,85 km / 1,07 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

**B2**  
**Öffentliche Bibliothek der  
 Gemeinde...**  
 Bahnhofstraße 16  
 8401 Kalsdorf bei Graz  
 (1,07 km / 1,50 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

**B3**  
**Öffentliche Bibliothek  
 Fernitz-Mell...**  
 Peter-Rosegger-Straße 9  
 8072 Fernitz-Mellach  
 (2,56 km / 3,17 km)

### Kirche/Kulturgut

**C1**  
**Kath. Pfarrkirche St. Paul**  
 Hauptstraße  
 Kalsdorf bei Graz  
 (0,87 km / 1,06 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

**C2**  
**Ortskapelle Großsulz**  
 Großsulz  
 Kalsdorf bei Graz  
 (1,43 km / 2,01 km)  
 (Luftline / Mit Auto)

**C3**  
**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