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



Objektnummer: 290654

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand 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:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	146,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	499.762,00 €

Infos zu Preis:

Preis: belagsfertig

Provisionsangabe:

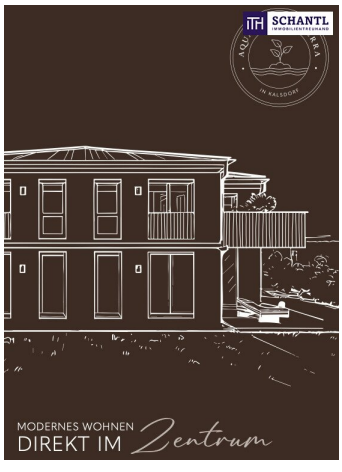
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
MODERNES WOHNEN
DIREKT IM Zentrum


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
EIN AMBIENTE DAS
begeistert.
Ihr neues Zuhause –
Eleganz und Komfort in Perfektion
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf!
Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen im
Zentrum – trotzdem mit Ruhe.
Echte Massivbauweise
2,80m Raumhöhe
Großzügige Grundflächen
Großformat-Fliesen
Fischgrät Eichenparkett
3-fach Verglasung
elektrischer Sonnenschutz
Fußbodenheizung
Einzelraumregelung
BAUBEGINN
Q2 | 26
VILLEN
2
WOHNEINHEITEN
4
GRUNDFLÄCHEN
228-273 m²
EINHEITSGRÖSSEN
108-110 m²

AQUA · VILLA · TERRA

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





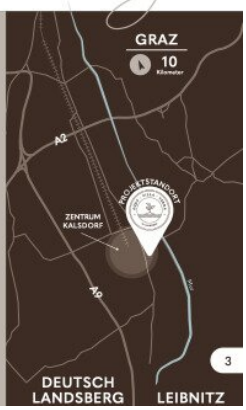
Lage

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!



AQUA · VILLA · TERRA

IHR PRIVATES WOHLFÜHL PARADIES

FÜR DIE GANZE *Familie*

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Erleben Sie das Zusammenspiel aus großzügigen Grünflächen, Wohnen am Wasser, sowie direkter 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 von Kalsdorf profitieren Familien von einer entspannten Wohnsituation im Grünen und der gleichzeitig kurzen Verbindung nach Graz. Damit vereinen Sie in Ihrem Alltag eine ruhige, naturnahe Umgebung mit den Möglichkeiten einer pulsierenden Stadt, die Ihnen ein breites kulturelles und gesellschaftliches Angebot bietet. Erleben Sie eine erstklassige Lebensqualität.

















01

VILLA AQUA

Raumhöhe
2,60 m

Wohnfläche
110,19 m²

Aufteilung
6 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

146m² 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 Badezimmer
  - unter der Treppe
  - Dachboden



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

ERDGESCHOSS

VORRAUM
7,10 m²

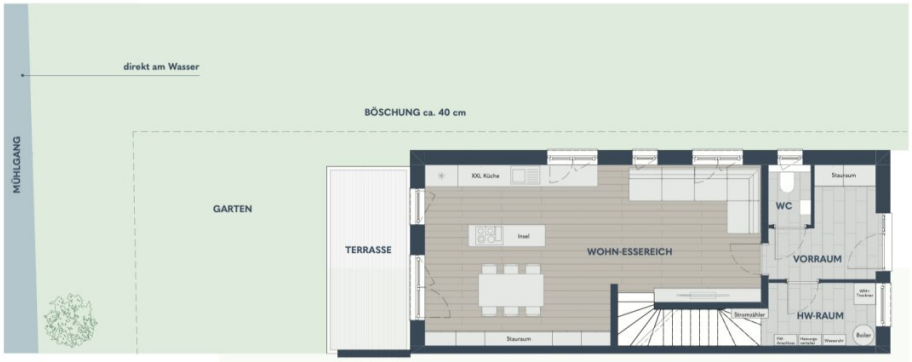
WC[2]
1,70 m²

HW-RAUM[3]
6,76 m²

WOHN-ESSBEREICH
40,82 m²

TERRASSE
11,63 m²

GRUNDGRÖSSE
232,56 m²



OBERGESCHOSS

MASTER-BEDROOM
14,74 m²

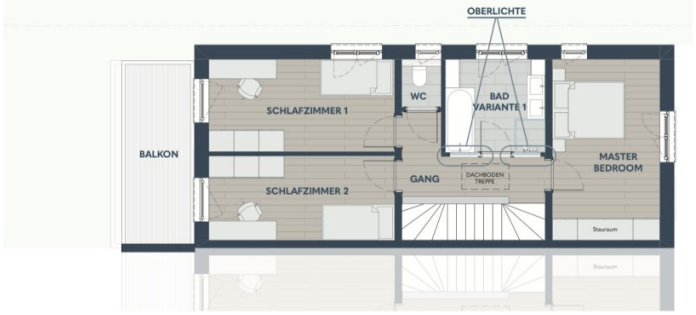
BAD[1] **VARIANTE 1**
7,09 m²

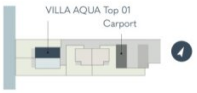
WC
1,25 m²

SCHLAFZIMMER 1
13,00 m²

SCHLAFZIMMER 2
11,85 m²

BALKON
9,30 m²





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 m²

Aufteilung
6 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer
2 Abstellräume
159 m² 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 IMMOBILIENTREUHAND

ERDGESCHOSS

VORRAUM
7,10 m²

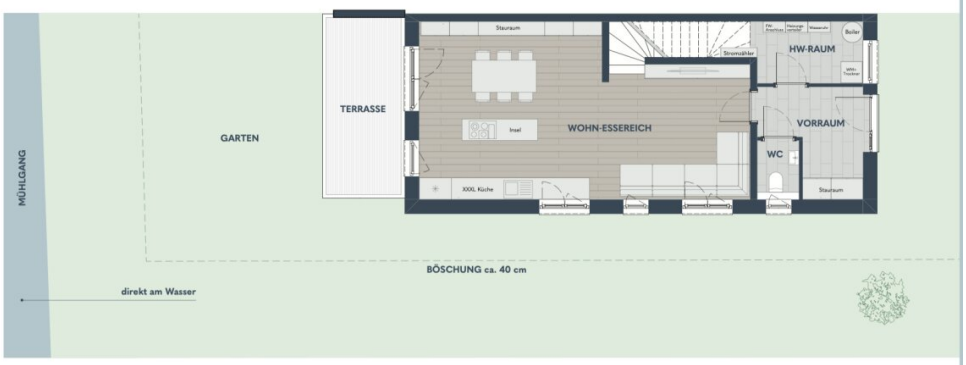
WC[2]
1,70 m²

HW-RAUM[3]
6,76 m²

WOHN-ESSBEREICH
40,82 m²

TERRASSE
11,63 m²

GRUNDGRÖSSE
254,88 m²



OBERGESCHOSS

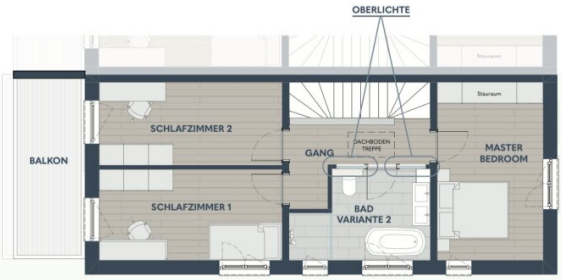
MASTER-BEDROOM
14,74 m²

BAD[1] **VARIANTE 2**
7,09 m²

SCHLAFZIMMER 1
13,00 m²

SCHLAFZIMMER 2
11,85 m²

BALKON
9,30 m²





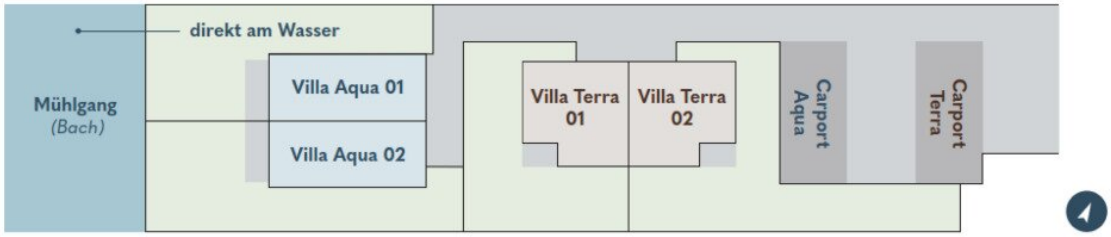
1) mit WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken
2) mit WC und Handwaschbecken
3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

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.

VERKAUFSLISTE

PROJEKT: VILLA AQUA / TERRA Kalsdorf
STAND: 18.11.2025

AQUA - VILLA - TERRA



VILLA-AQUA

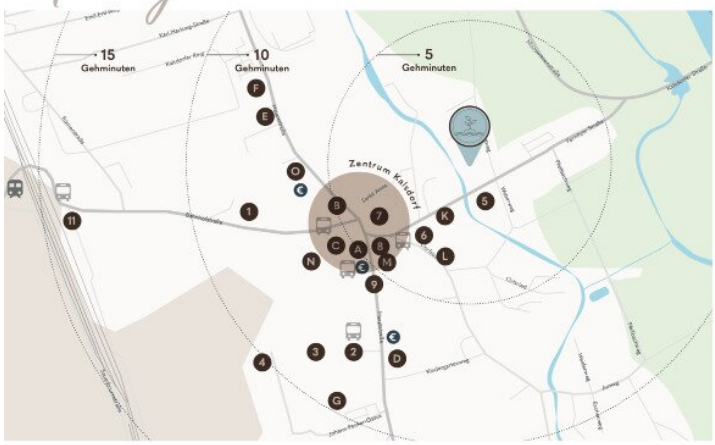
EINHEIT	WOHNNUTZFLÄCHE	BALKON	TERRASSE	GRUNDSTÜCK	GARTEN	STELLPLÄTZE	PREIS BEL.	PREIS SCH.
TOP 1.1	110,19 m²	9,30 m²	11,63 m²	ca. 230,00 m²	ca. 146 m²	2	€ 499 762,03	€ 511 582,87
TOP 1.2	110,19 m²	9,30 m²	11,63 m²	ca. 254,00 m²	ca. 159 m²	2	€ 499 762,03	€ 511 582,87

VILLA-TERRA

EINHEIT	WOHNNUTZFLÄCHE	BALKON	TERRASSE	GRUNDSTÜCK	GARTEN	STELLPLÄTZE	PREIS BEL.	PREIS SCH.
TOP 2.1	108,18 m²	5,92 m²	9,50 m²	ca. 228,00 m²	ca. 137 m²	2	€ 484 998,40	€ 496 819,24
TOP 2.2	108,18 m²	5,92 m²	9,50 m²	ca. 273,00 m²	ca. 183 m²	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



Verkehrsanbindung

- Gh Pendl (90 m)
- W-Kamschal Platz (431, 510, 630)
- Ort (610, 620, N05, 600, 630)
- Bahnhofstraße (431, 510, 630)
- Hauptschule (431, 610, 620, 630)
- Kalsdorf, Bhf (910 m)

medizinische Versorgung

- K Dr. Waltersdorfer | Augenarzt (130 m)
- L Dr. Slawitsch-Waltersdorfer (200 m)
- M Dr. Koroschetz | Frauenarzt (290 m)
- N Dr. Danninger | HNO-Arzt (370 m)
- O Apotheke Kalsdorf (410 m)

Bildungseinrichtungen

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

Gastronomie

- 5 Bine 7 (20 m)
- 6 Gasthof Pendl (200 m)
- 7 Baristas (260 m)
- 8 Café Pecis Print (310 m)
- 9 Pizzeria La Casa (500 m)
- 10 Moni's Gasthaus (760 m)
- 11 Hotel-Restaurant Mayer (890 m)

Einkaufsmöglichkeiten

- A Fleischerei Pecigus (300 m)
- B EP. Stibitzhofer (310 m)
- € BAWAG PSK (320 m)
- C NKD Bierbaum (330 m)
- € Sparkasse (410 m)
- € Raiffeisenbank (440 m)
- D Konditorei Steiner (470m)
- E Trafik (480 m)
- F Lidl Kalsdorf (540 m)
- G Billa Kalsdorf (850 m)

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

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 usgangslage 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.

AQUA · VILLA · TERRA



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.



SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

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 Glasoberlichten 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.

***Hinweis: Bei der Erstellung dieses Inserats wurde KI unterstützend eingesetzt.*

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 **in Kooperation mit** 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.

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

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