MEHR RAUM FÜRS LEBEN! 87 m² Neubaukomfort mit 4 Zimmern in Kalsdorf bei Graz



Objektnummer: 299744

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m²
Nutzfläche:	95,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	174,00 €
USt.:	34,80 €

Infos zu Preis:

zusätzlich 2 Tiefgaragenstellplätze mit insgesamt € 43.000,00.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc























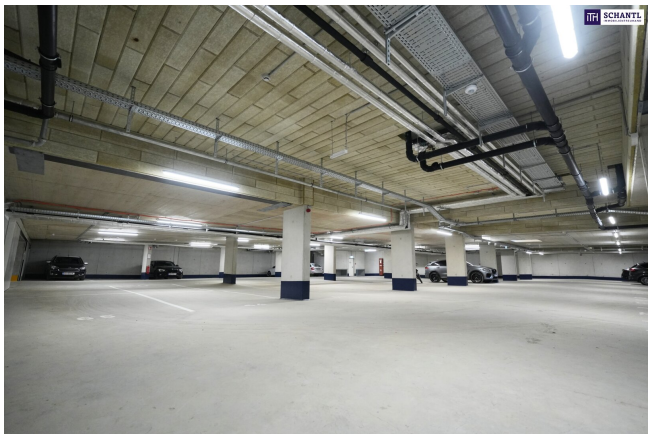




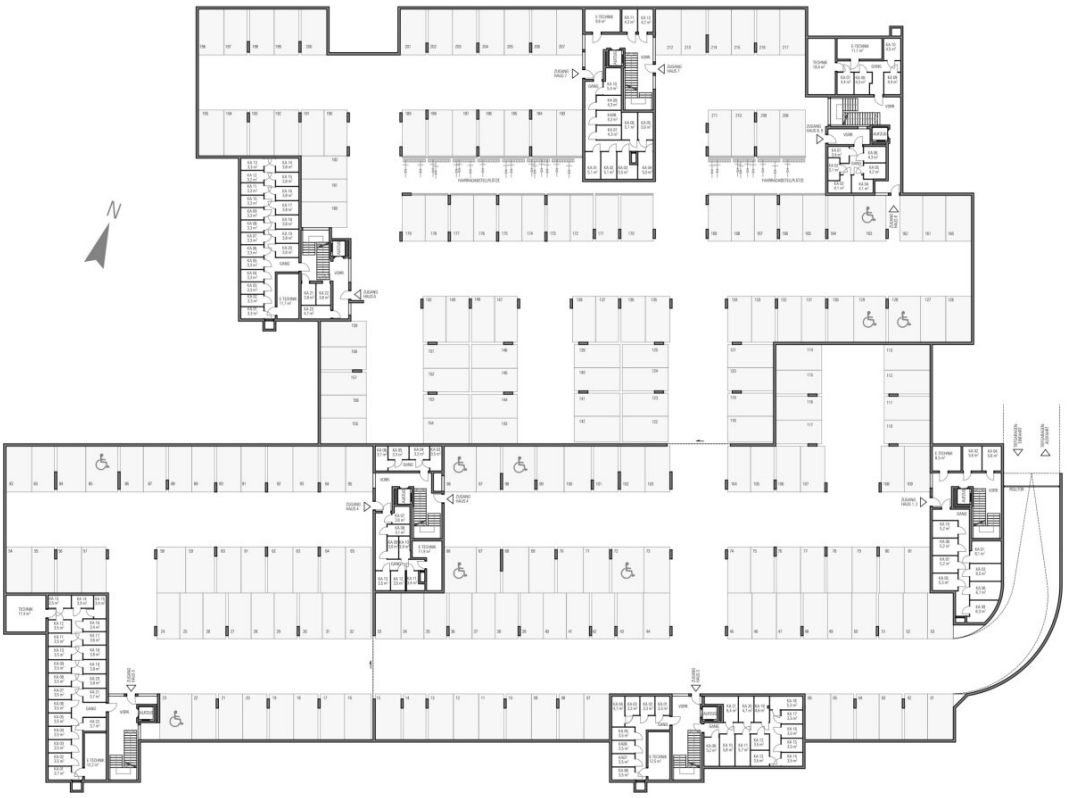












SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

Haus 7 – TOP 07

2. OG	
Zimmer	4
Wohnfläche	86,9 m²
Terrasse / Balkon	17,2 m²
Keller	4,3m²



Objektbeschreibung

MEHR RAUM FÜRS LEBEN! 87 m² Neubaukomfort mit 4 Zimmern in Kalsdorf bei Graz

Mehr Raum. Mehr Komfort. Mehr Zuhause.

Diese attraktive **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche** verbindet eine großzügige Raumgestaltung mit modernem Wohnkomfort und einem herrlichen Außenbereich. Im **2. Obergeschoss** gelegen, bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder all jene, die sich zusätzliche Räume für Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsmöglichkeiten wünschen.

Die gelungene Raumaufteilung schafft eine angenehme Balance zwischen gemeinsamem Wohnen und privaten Bereichen. Der großzügige Wohnbereich bildet dabei den Mittelpunkt des Zuhauses und bietet viel Raum für gemeinsame Momente, entspannte Abende und individuelles Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 17 m² große Balkonbereich.** Er erweitert das Zuhause nach draußen und schafft einen wunderbaren Platz für sonnige Morgenstunden, entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine **Fußbodenheizung mit Fernwärme**, Massivbauweise und die bequeme Erreichbarkeit der Wohnebene über einen Lift. Ein eigenes Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum, während Tiefgaragenstellplätze das Angebot ideal ergänzen. Photovoltaikanlagen gehören ebenfalls zur technischen Ausstattung der Anlage.

Die schlüsselfertige Ausführung ermöglicht einen unkomplizierten Start in das neue Zuhause und verbindet zeitgemäße Architektur mit hoher Alltagstauglichkeit.

Mit vier Zimmern bietet die Wohnung zahlreiche Möglichkeiten, das Zuhause an die jeweilige Lebenssituation anzupassen. Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort – hier findet das Leben den passenden Raum.

Ob für Familien, anspruchsvolle Paare oder als langfristige Eigentumsimmobilie: Hier treffen **Großzügigkeit, moderner Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lage südlich von Graz** aufeinander.

Einziehen, ankommen und jeden Tag ein Stück mehr Zuhause genießen.

Facts

? Exklusive OASIS-Premium-Ausstattung für höchste Wohnansprüche.

? Behagliche Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

? Energieeffiziente 3-fach-verglaste Fenster für höchsten Wohnkomfort.

? Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz für maximalen Komfort.

? Hochwertige Parkettböden in Eiche für ein stilvolles Wohnambiente.

? Edle Feinsteinzeug-Fliesen in modernen Designvarianten.

? Großzügige Terrasse bzw. Freifläche als private Wohlfühloase.

? Moderne Fernwärmeversorgung kombiniert mit nachhaltiger Energietechnik.

? Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieversorgung der Wohnanlage.

? Tiefgaragenstellplätze mit Vorbereitung für E-Mobility.

? Hochwertige Sanitärausstattung renommierter Markenhersteller.

? Komfortable Audio-Sprechanlage für zusätzliche Sicherheit.

? Fahrradabstellplätze und Besucherparkplätze direkt in der Anlage.

? Vorbereitete Internet- und Multimediaanschlüsse für modernes Wohnen.

? Attraktive Kombination aus modernster Technik, Komfort und Nachhaltigkeit.

Highlights

? Exklusiver Erstbezug in einer Wohnanlage mit besonderem Wohlfühlcharakter.

? Großzügige Freiflächen schaffen eine private Oase zum Entspannen und Genießen.

? Wohnen in absoluter Ruhelage und dennoch bestens angebunden.

? Lichtdurchflutete Wohnräume sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

? Modernes Wohnkonzept mit viel Platz für Familie, Homeoffice und Freizeit.

? Stilvolle Architektur mit zeitloser Eleganz und hochwertigem Erscheinungsbild.

? Perfekte Verbindung aus modernem Komfort und naturnahem Wohnen.

? Hier beginnt jeder Tag mit Ruhe, Licht und Lebensqualität.

? Sonnige Außenbereiche erweitern den Wohnraum ins Grüne.

? Hochwertiges Wohnambiente für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.

? Perfekt für Familien, Paare und alle, die Wert auf Wohnqualität legen.

? Durchdachte Grundrissgestaltung für maximale Wohnqualität auf jeder Fläche.

? Die ideale Balance zwischen Rückzug, Entspannung und urbaner Erreichbarkeit.

? Ein Zuhause mit besonderem Charme und spürbarer Wertbeständigkeit.

? Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einem nachhaltig entwickelten Umfeld.

? Exklusives Wohnerlebnis mit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

http://www.schantl-ith.at

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap