Exklusives Wohnen direkt am Badesee: 2-Zimmer-Traumwohnung mit Terrasse, Sauna & Tiefgarage!



Privater Badestrand mit Sauna

Objektnummer: 7314/748

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

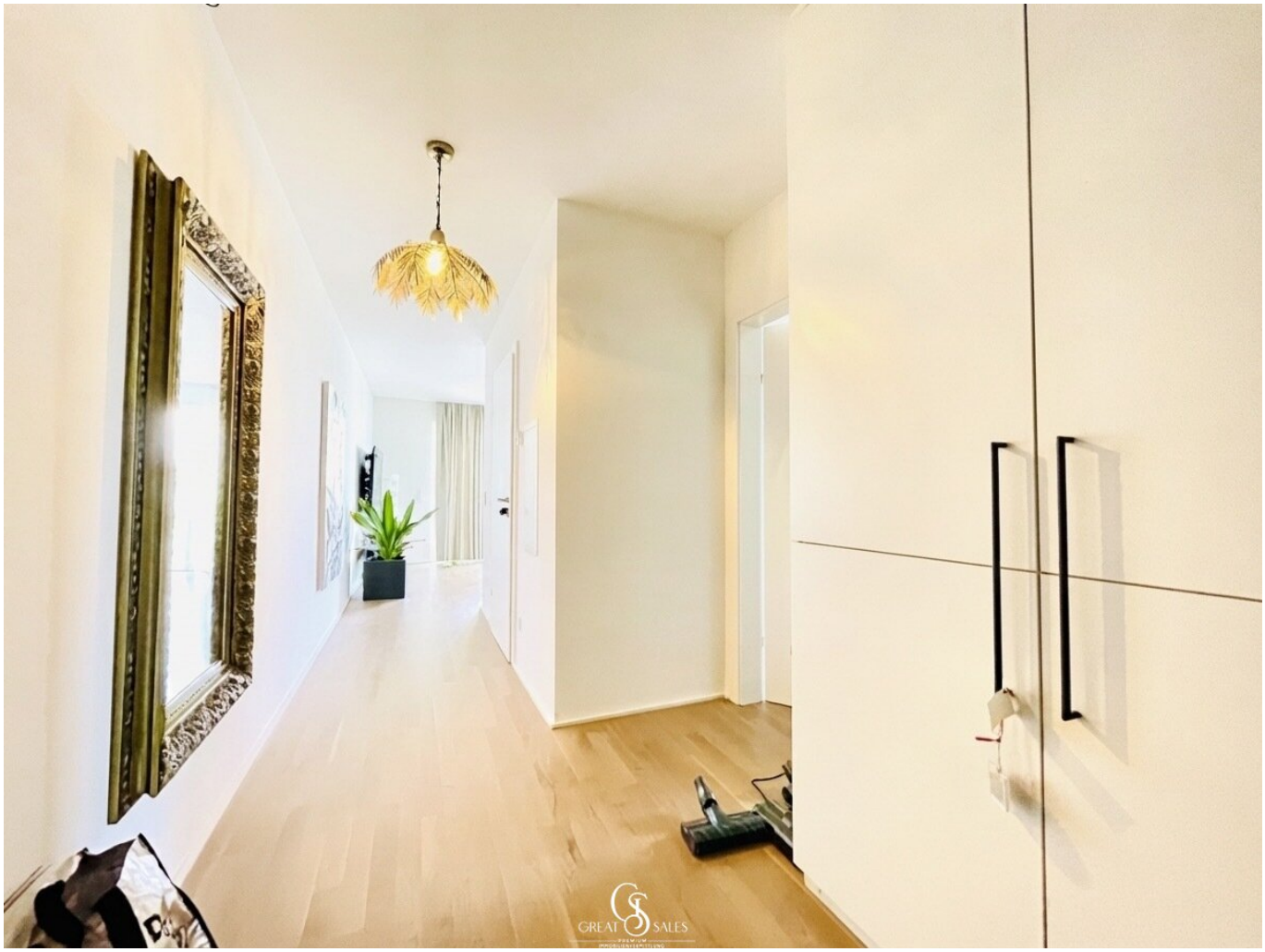
Adresse	Copacabana
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	1.197,00 €
Kaltmiete (netto)	919,40 €
Kaltmiete	1.125,36 €
Betriebskosten:	194,90 €
Heizkosten:	71,64 €
Sonstige Kosten:	11,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov










AUSZEIT













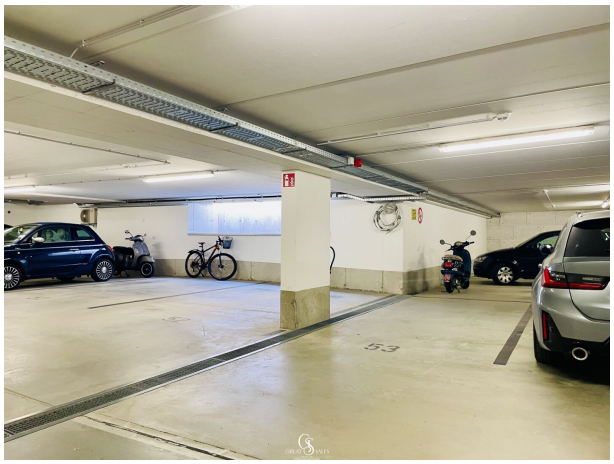




















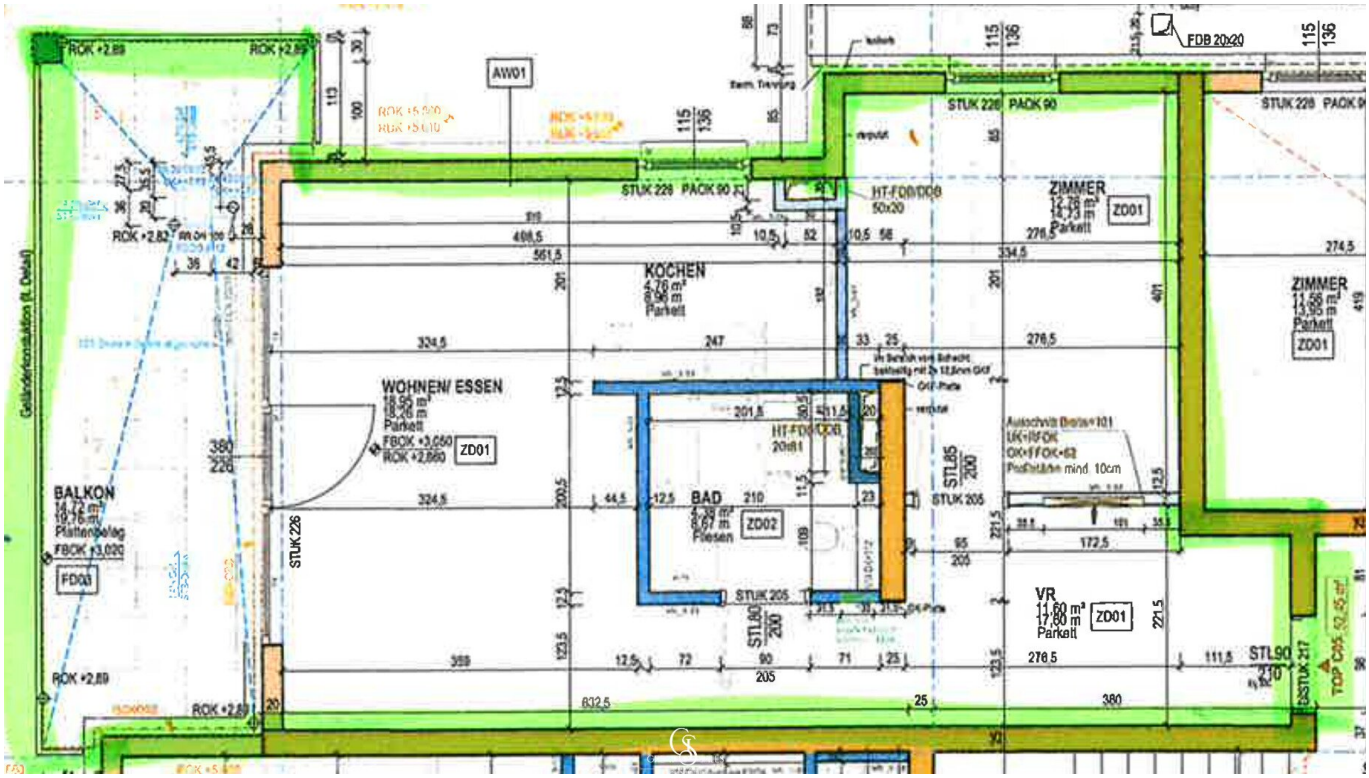











AW01
FDB 20x20
STUK 226 PACK 90
HT-FDB/DDB 50x20
ZIMMER
12,26 m²
14,13 m²
Parkett
ZD01
KOCHEN
4,78 m²
8,96 m²
Parkett
WOHNEN/ ESSEN
18,95 m²
18,26 m²
Parkett
FBOK +3,050
ROK +2,860
ZD01
BALKON
14,12 m²
19,76 m²
Plattenbelag
FBOK +3,020
FD03
BAD
4,39 m²
4,67 m²
Fliesen
ZD02
HT-FDB/DDB 20x81
STUK 205
STUK 226
STL85/200
STL80/200
VR
11,60 m²
17,80 m²
Parkett
ZD01
STL90/210
STUK 217
ROK +2,89
ROK +2,82
ROK +5,500
ROK +5,010
Geländerkonstruktion (lt. Detail)

Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Exklusives Wohnerlebnis direkt am See, in Kalsdorf bei Graz!

Eine Wohnperle in erster Seelinie mit großzügiger Terrasse, privatem Seezugang und exklusivem Wellness-Flair

Manchmal ist eine Wohnung mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Rückzugsort, ein Ort zum Durchatmen und ein Stück Lebensqualität, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung in Kalsdorf bei Graz vereint modernes Wohngefühl, durchdachte Raumgestaltung und ein einzigartiges Freizeitangebot zu einem Wohnkonzept, das seinesgleichen sucht. Direkt in erster Seelinie gelegen, eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit, Wohnen mit Urlaubsfeeling zu verbinden: Ein kristallklarer Badesee in Trinkwasserqualität, ein idyllisches, gepflegtes Umfeld und ein exklusiver Sauna- und Wellnessbereich mit Blick auf den See befinden sich praktisch direkt vor der Haustür.

Modernes Wohnen mit Wohlfühlcharakter

Auf rund **52,45 m² Wohnfläche** präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und ausgesprochen clever geplant. Die durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und maßgefertigte Einbauten lassen die Räume besonders weitläufig wirken und schaffen ein Wohngefühl, das die tatsächliche Wohnfläche deutlich geräumiger erscheinen lässt.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt mit maßgefertigten Einbauschränken, die nicht nur optisch harmonisch integriert sind, sondern auch außergewöhnlich viel Stauraum bieten. Sowohl im Vorraum als auch im Schlafzimmer sorgen hochwertige Einbaulösungen für Ordnung und ein aufgeräumtes Wohnambiente – zusätzliche Schränke werden damit praktisch überflüssig.

Das Badezimmer präsentiert sich modern und funktional ausgestattet. Eine elegante Walk-in-Dusche, das integrierte WC und eine klare Gestaltung machen den Raum zu einem angenehmen Start- und Endpunkt des Tages.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und überzeugt ebenfalls mit maßgefertigten Einbauschränken, die den vorhandenen Raum optimal nutzen.

Offener Wohnbereich mit maßgefertigter Einbauküche

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier verbinden sich Offenheit, Behaglichkeit und modernes Wohnen zu einem harmonischen Gesamtbild. Ob gemütliche Abende auf dem Sofa, ein entspanntes Frühstück oder gesellige Stunden mit Freunden – dieser Raum bietet den idealen Rahmen für die schönen Momente des Alltags.

Ein besonderes Augenmerk verdient die hochwertige, maßgefertigte Einbauküche. Clever in einer Nische integriert, wirkt sie beinahe wie ein eigener Bereich und fügt sich dennoch nahtlos in das offene Wohnkonzept ein. Sämtliche zeitgemäßen Elektrogeräte, großzügige Arbeitsflächen und reichlich Stauraum machen sie zu einem ebenso praktischen wie attraktiven Bestandteil der Wohnung.

Fast 15 m² Freiraum unter freiem Himmel

Ein echtes Plus an Lebensqualität bietet die rund **15 m² große Terrasse**, die über das Wohnzimmer zugänglich ist. Ihre großzügige Fläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten: vom entspannten Morgenkaffee über laue Sommerabende bis hin zu gemütlichen Stunden im Freien.

Hier lässt sich der Alltag wunderbar hinter sich lassen und das besondere Ambiente der äußerst gepflegten, grünen Wohnanlage in vollen Zügen genießen.

Das absolute Highlight: Privater Badesee und Wellness direkt vor der Haustür

Was diese Wohnung wirklich einzigartig macht, ist ihre außergewöhnliche Lage innerhalb der Copacabana Freizeitanlage.

Der direkte Zugang zum privaten Badesee eröffnet eine Freizeitqualität, die im klassischen Wohnungsangebot nur selten zu finden ist. Das kristallklare Wasser in Trinkwasserqualität und der gepflegte Badestrand laden an warmen Tagen zum Schwimmen, Erfrischen und Entspannen ein.

Das Wohnhaus befindet sich in **erster Seelinie**. Der Badestrand samt Sauna- und Wellnessbereich liegt nur rund **50 Meter entfernt**. Nach einem langen Arbeitstag noch eine Runde im See schwimmen, die Sonne genießen oder den Tag bei einem Saunagang mit Blick auf das Wasser ausklingen lassen – hier wird Erholung zu einem selbstverständlichen Teil des Alltags.

Der direkt am See gelegene Sauna- und Wellness- bzw. Ruhebereich bietet einen besonderen Rückzugsort für entspannte Stunden und macht das Wohnumfeld zu einer kleinen privaten Urlaubswelt. Ergänzt wird dieses besondere Wellnesserlebnis durch die Möglichkeit, direkt im Badesee ein erfrischendes Eisbad zu nehmen.

Eingebettet in eine wunderschöne, grüne und äußerst gepflegte Anlage entsteht hier ein Wohngefühl, das Natur, Freizeit und modernen Komfort auf besondere Weise miteinander verbindet.

Durchdachte Ausstattung für zeitgemäßen Wohnkomfort

Auch technisch überzeugt die Wohnung mit einer komfortablen und effizienten Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme mittels Fußbodenheizung, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt über Fernwärme – ein separater Boiler ist somit nicht erforderlich.

Zusätzlichen Komfort bieten der zugeordnete Tiefgaragenparkplatz und das eigene Kellerabteil. Für Gäste stehen außerdem ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 52,50 m² Wohnfläche, optimal und großzügig aufgeteilt
- Großzügige Terrasse/Balkon mit knapp 15 m²
- Heller, offener Wohn- und Essbereich
- Maßgefertigte Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- Große, maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum und Schlafzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer mit viel Stauraum
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und WC
- Fernwärme und komfortable Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Fernwärme, kein separater Boiler
- Direkter Zugang zum privaten Badesee der Copacabana Freizeitanlage

- Sauna- und Wellnessbereich mit Blick auf den See
- Wohnhaus in erster Seelinie, Badestrand nur ca. 50 m entfernt
- Eigener Tiefgaragenparkplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Sehr gepflegte, grüne Wohnanlage mit ausreichend Besucherparkplätzen

Ein Zuhause mit Seltenheitswert

Diese Wohnung ist weit mehr als eine stilvolle Mietwohnung. Sie bietet die Möglichkeit, den eigenen Lebensmittelpunkt an einen Ort zu verlegen, an dem Erholung, Natur und moderner Wohnkomfort unmittelbar zusammenfinden.

Ob als stilvoller Rückzugsort für Singles, als gemütliches Zuhause für Paare oder als persönlicher Wohlfühlplatz für Menschen, die das Besondere schätzen – diese Immobilie begeistert durch ihre durchdachte Ausstattung, ihren großzügigen Balkon und vor allem durch ihre außergewöhnliche Lage direkt am See.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht einfach nur wohnen, sondern jeden Tag ein Stück Urlaubsgefühl genießen möchten!

Wer sich dieses besondere Wohngefühl sichern möchte, sollte diese Gelegenheit nicht verpassen und schnell handeln!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.500m

Klinik <9.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Polizei <2.250m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.750m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap