# Luxus trifft Lebensgefühl: 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, Seezugang, Poolhaus, 2 Carports & E-Ladestation




**Objektnummer: 300864**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8401 Kalsdorf bei Graz |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,91 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 2,78 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Gesamtmiete** | 1.190,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 901,82 € |
| **Kaltmiete** | 1.081,82 € |
| **Betriebskosten:** | 180,00 € |
| **USt.:** | 108,18 € |

**Infos zu Preis:**

zzgl. Heizkosten-Akonto: € 132,00 brutto pro Monat

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner


























NUR FÜR
SCHWIMMER












NUR FÜR
SCHWIMMER


NUR FÜR
SCHWIMMER




USHUAÏA BEACH CLUB
GECKO BEACH CLUB
SOL BEACH CLUB
PERRIER JOUET
MALFY
GIN
LIFETIME DRINKS



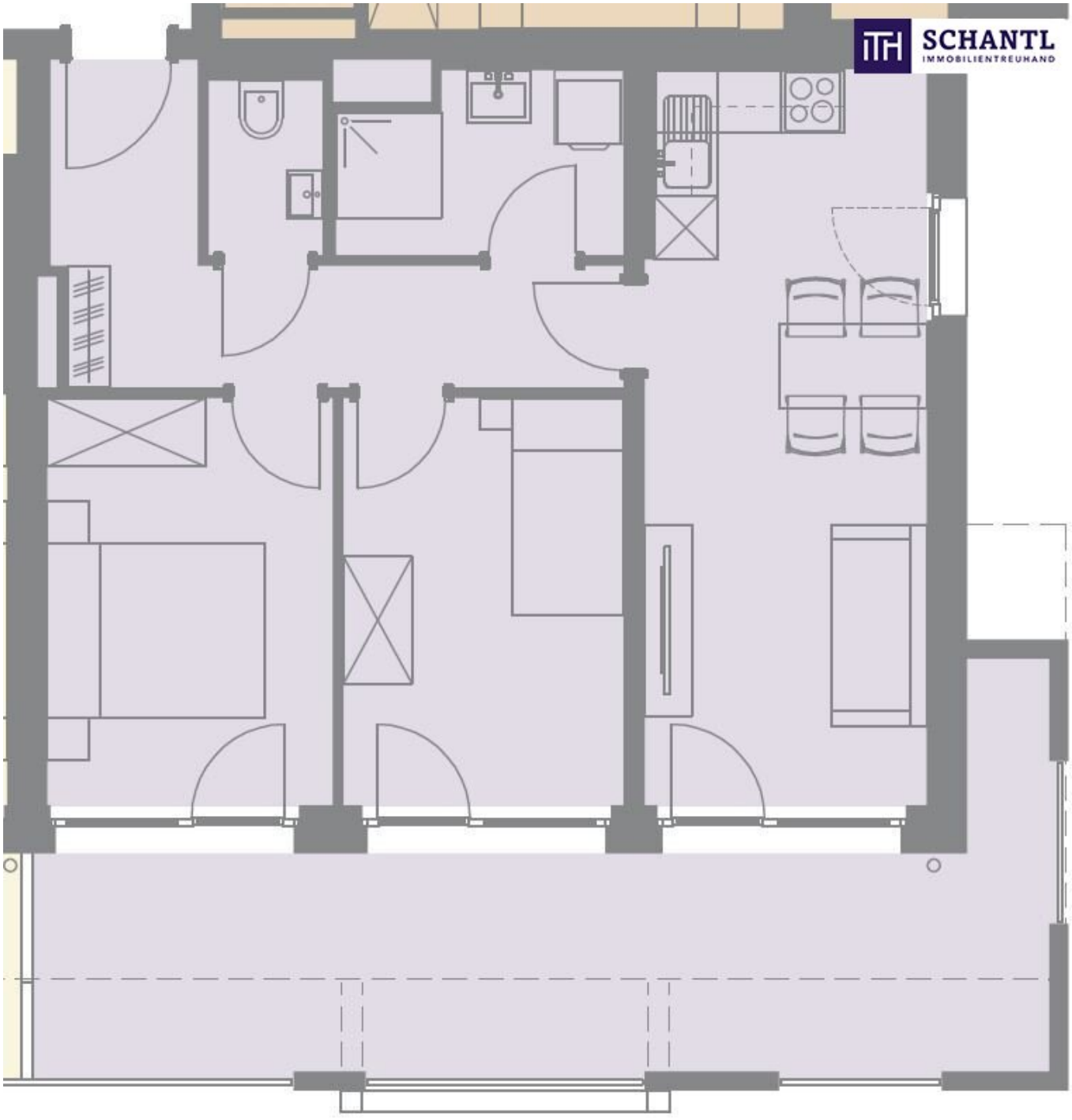









Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
Top Fotos
Infrastrukturbericht
Wohnungs- und Häuservideos
Home Staging
Social Media
35 Plattformen
3D Grundriss
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

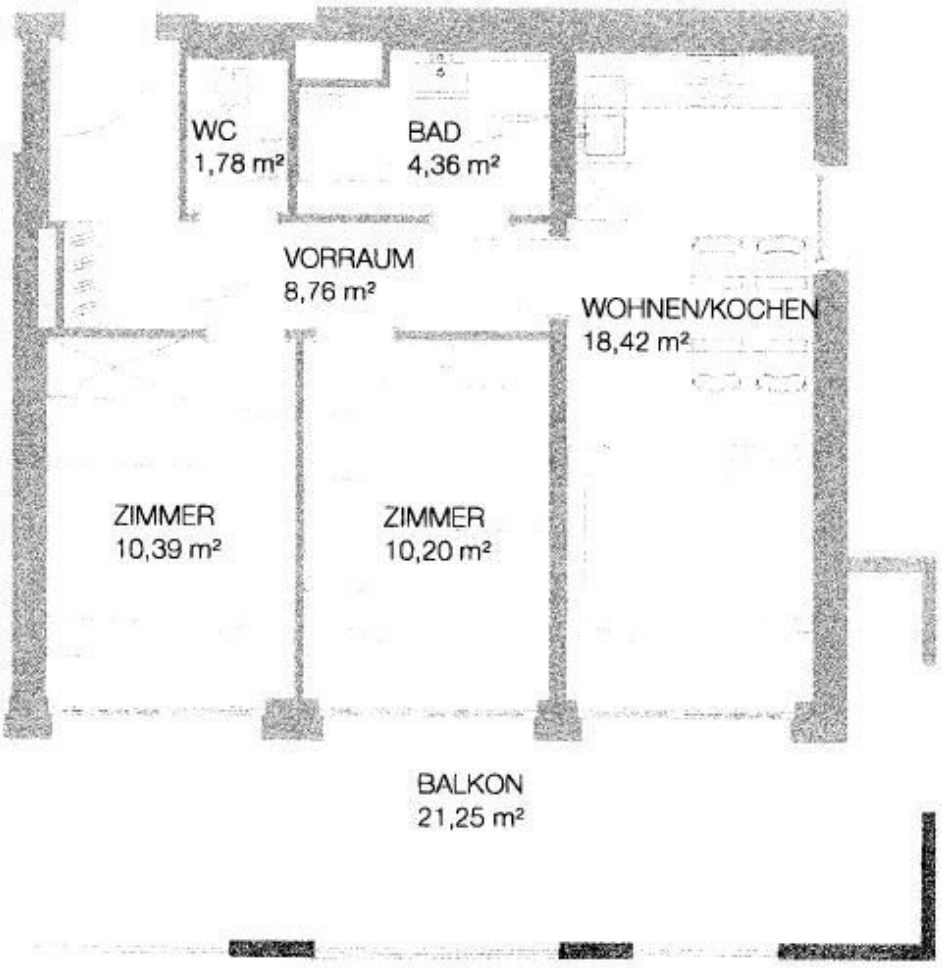



BT5_14

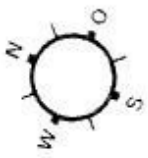
**TOP 14, TYP C4**
GESAMTFLÄCHE 53,91 m²

AUSSENBEREICHE
Balkon 21,25 m²

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

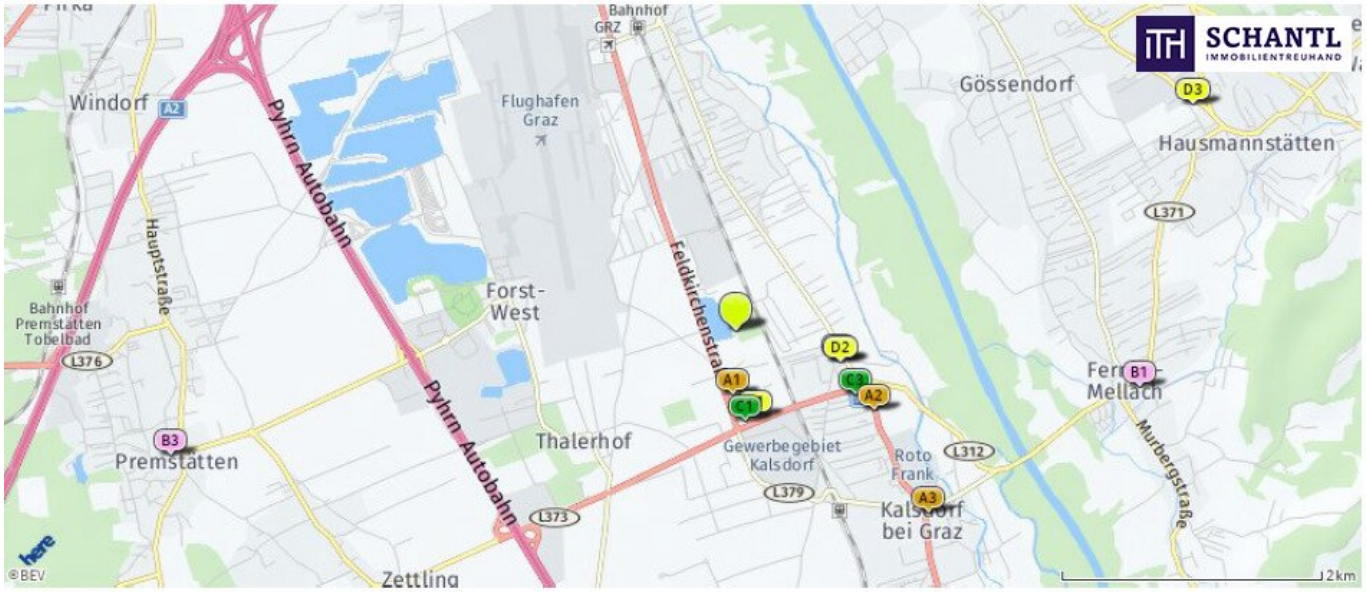



# TOP 14, 1. OBERGESCHOSS
## BAUTEIL 5 - HAUS B
## 8401 KALSDORF BEI GRAZ, COPACABANA






* Die Benützung ist auch temporär für Verwaltungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr, etc.) gestattet.




## Bäckerei

**A1** Rudolf Ölz Meisterbäcker GmbH & Co ...
Feldkirchenstraße 50a
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,49 km)

**A2** Hubert Auer Betriebsgesellschaft mb...
Hauptstraße 48
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,22 km)

**A3** Ferdinand Teschl GmbH
Hauptstraße 113
8401 Kalsdorf bei Graz
(2,03 km)

## Metzgerei

**B1** Fleischwaren Rudolf Ninaus
Kirchplatz 6
8072 Fernitz
(3,13 km)

Erwin Hütter
Bundesstr. 10
8077 Gössendorf
(4,29 km)

**B3** Franz Krainer, Fleisch- u. Wurstwar...
Josef Krainer Straße 65
8141 Unterpremstätten
(4,46 km)

## Supermarkt

**C1** Hofer
Feldkirchenstraße 36
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,70 km)

**C2** Penny Markt
Hauptstraße 14-16
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,82 km)

**C3** Spar
Hauptstraße 42
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,04 km)

## Drogerie

**D1** dm
Feldkirchenstraße 36a
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,67 km)

**D2** Bipa
Hauptstraße 14-16
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,83 km)

**D3** DM
Grazer Straße 11
8071 Hausmannstätten
(3,92 km)

## Objektbeschreibung

# Luxus trifft Lebensgefühl: 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, Seezugang, Poolhaus, 2 Carports & E-Ladestation

Diese außergewöhnliche Mietwohnung bietet weit mehr als ein stilvolles Zuhause: Sie vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und die besondere Lebensqualität einer begehrten Wohnlage direkt bei der Copacabana.

Die ca. 53,91 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer modernen, ca. 2020 errichteten Wohnanlage und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die gelungene Raumaufteilung umfasst einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, zwei vielseitig nutzbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Walk-in-Dusche, ein separates WC sowie einen geräumigen Vorraum. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 21,25 m² große Südwestbalkon. Sowohl der Wohnbereich als auch beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum großzügigen Außenbereich. Dadurch entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Der vorhandene Seeblick unterstreicht die exklusive Atmosphäre dieser besonderen Immobilie.

Für außergewöhnliche Lebensqualität sorgt der private Ganzjahres-Seezugang mit eigenem Liegebereich und Strandhaus. Ob entspannte Stunden am Wasser, sportliche Aktivitäten oder ein gemütlicher Ausklang des Tages, hier genießen Sie das besondere Flair der Copacabana unmittelbar vor Ihrer Haustüre. Das attraktive Freizeitangebot rund um den See ergänzt die hochwertige Wohnqualität auf ideale Weise.

Auch in praktischer Hinsicht überzeugt die Wohnung: Zwei Carportstellplätze, eine E-Ladestation mit einer im bisherigen Angebot genannten Leistung von bis zu 22 kW, ein Lagerabteil sowie ein eigener Fahrradabstellbereich stehen zur Verfügung. Fußbodenheizung, Parkett- und Fliesenböden sowie großzügige Glasflächen vervollständigen das moderne Wohnkonzept.

**Ein stilvolles Zuhause für alle, die modernen Wohnkomfort, eine hervorragende Erreichbarkeit und exklusives Freizeitvergnügen am Wasser miteinander verbinden möchten.**

## Fakten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 53,91 m²

- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** 1. Obergeschoss
- **Balkon:** ca. 21,25 m²
- **Ausrichtung:** Südwest
- **Außenbereich:** Direkter Zugang aus sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- **Keller-/Lagerfläche:** ca. 2,78 m²
- **Badezimmer:** 1, mit Walk-in-Dusche
- **WC:** separat
- **Küche:** moderne Einbauküche
- **Stellplätze:** 2 Carportstellplätze
- **Heizung:** Zentral- bzw. Fußbodenheizung
- **Lift**
- **Baujahr:** 2020
- **Zustand:** neuwertig

- **Verfügbarkeit:** ab 1. Jänner 2027

## Highlights

- Exklusive Wohnlage direkt bei der beliebten Copacabana
- Privater Ganzjahres-Seezugang mit eigenem Liegebereich und Strandhaus
- Großzügiger Südwestbalkon mit ca. 21,25 m²
- Attraktiver Seeblick und besonderes Urlaubsambiente
- Durchdachte 3-Zimmer-Raumaufteilung
- Direkter Balkonausgang aus dem Wohnbereich und beiden Zimmern
- Moderner Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- Stilvolles Badezimmer mit komfortabler Walk-in-Dusche
- Separates WC
- Fußbodenheizung und großzügige Glasflächen
- Zwei zugeordnete Carportstellplätze
- E-Ladestation mit bis zu 22 kW
- Lift und eigenes Lagerabteil

- Eigener Fahrradabstellbereich
- Perfekte Kombination aus Wohnen, Erholung und Freizeit
- Genießen Sie eine Kombination aus Relaxen und tollem Freizeitangebot: Direkt am See befinden sich die Strandbar "COBAR" sowie die Tauchschule "MALIBU BEACH CLUB"
- Sehr gute Anbindung in Richtung Graz, A9 und Flughafen Graz

Sichern Sie sich dieses besondere Wohnjuwel an der Copacabana!

## 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!**

http://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.

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