



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140854

erstellt am : 31.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 598750.7€

Straße: Mühlgangweg

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 250 74 03

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Grundfläche: 254m<sup>2</sup>

## **Meisterhafte Massivbau-Qualität trifft auf exklusives Wohnen im Süden von Graz! Ein Zuhause mit unvergleichlichem Anspruch! VILLA AQUA**



Meisterhafte Massivbau-Qualität trifft auf exklusives Wohnen im Süden von Graz!  
Ein Zuhause mit unvergleichlichem Anspruch! VILLA AQUA  
- Qualität, wie sonst nirgends -

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 103,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für alles was das Herz begehrt!

Der offene Wohn-Essbereich mit einer Fläche von 41 m<sup>2</sup> 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 (11,63 m<sup>2</sup>) und großzügige Gärten (ca. 200 m<sup>2</sup>) 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 Feinsteinzeug (60x60 cm) und Natursteinplatten sorgen für ein pures Gefühl von Luxus.

Große Fenster mit bis zu 2,40 m Höhe, eine lichte Raumhöhe von 2,80 m im Erdgeschoss sowie elektrische Sonnenschutzsysteme sorgen für lichtdurchflutete Räume und höchsten Wohnkomfort.

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. Kontaktieren Sie uns noch heute und erleben Sie diese außergewöhnlichen Immobilien bei einer persönlichen Besichtigung!

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

## Eckdaten

Grundfläche: 254m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Zimmer: 6

## Preisinformationen

Kaufpreis: 598750.7€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 250 74 03

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at