



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 224588

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 487361€

Straße: Mühlgangweg

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Wohnfläche: 108m<sup>2</sup>

Grundfläche: 230m<sup>2</sup>

## Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzu Hause - exklusives Doppelhaus-Projekt in Kalsdorf



Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlzu Hause - exklusives Doppelhaus-Projekt in Kalsdorf  
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 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 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.

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: 230m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 108m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 6

## Preisinformationen

Kaufpreis: 487361€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 2507403

E-Mail: [christopher.wischenbart@schantl-ith.at](mailto:christopher.wischenbart@schantl-ith.at)