



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141042

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 264900€

Straße:

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Reinhard Winkler

Tel: +436605055147

reinhard.winkler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 64.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.4m<sup>2</sup>

**Mehr als nur vier Wände ? ein Ort zum Ankommen,  
Genießen und Leben!**



Hier spüren Sie das Leben: Ihr neues Zuhause mit Charme und Charakter!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz! Diese wunderschöne Wohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern auch den Komfort und die Annehmlichkeiten, die Sie sich immer gewünscht haben.

Mit einer großzügigen Fläche von 64,2 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie der perfekte Ort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Der großzügige Balkon lädt dazu ein, die Aussicht ins Grüne zu genießen und die Seele baumeln

zu lassen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen bei einem Glas Wein entspannen oder den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen. Die ruhige Umgebung sorgt für eine harmonische Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen werden.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung spricht für sich: Fliesen, Parkett Böden verleihen den Räumen ein stilvolles Ambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während das Bad mit Fenster und moderner Dusche sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die erste Etage und die Tiefgarage ermöglicht Ihnen stressfreies Parken ? ein echter Vorteil in der heutigen Zeit.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier ist alles für Sie und Ihre Familie in greifbarer Nähe.

Raumaufteilung:

Bad: 5,00 m<sup>2</sup>

Vorraum: 4,60 m<sup>2</sup>

WC: 1,60 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,60 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen / Kochen: 26,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 11,80 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10,00 m<sup>2</sup>

Diele: 3,00 m<sup>2</sup>

Balkon: 11,20 m<sup>2</sup>

Highlights:

Perfekte Raumaufteilung ? Durchdachter Grundriss für optimal genutzten Wohnraum.

Helle Wohnatmosphäre ? Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Ambiente.

Balkon für entspannte Stunden ? Genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich mit schöner Aussicht.

Gute Verkehrsanbindung ? Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanbindung schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig ? Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Moderner Aufzug ? Komfortabler Zugang zu allen Etagen, ideal für jedes Alter.

Tiefgarage ? Sicheres und bequemes Parken direkt im Haus.

Ruhige, dennoch zentrale Lage ? Entspanntes Wohnen mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur.

Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung ? Moderne Materialien und stilvolles Design.

Ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder Familien ? Perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Anmerkung: Es sind noch unterschiedliche Größen verfügbar!

Mit einem Investment von nur 264.900,00 ? bietet Ihnen diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer aufstrebenden Region. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 64.2m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.4m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 264900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Reinhard

Nachname: Winkler

Tel.: +436605055147

E-Mail: reinhard.winkler@schantl-ith.at