



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 2158

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 242900€

Straße: Hauptstraße

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Angelo Barsuglia

Tel:

angelo.barsuglia@motus-group.at

Wohnfläche: 69.4m<sup>2</sup>

**exklusive, neuwertige Wohnung mit Balkon in 8401  
Kalsdorf | provisionsfrei | VICUS Kalsdorf**



Raus aus der Stadt. Rein in die Entspannung.

Inmitten der idyllischen Gemeinde Kalsdorf, etwa 13 km südlich von Graz, entsteht das zentrale Neubau-Projekt VICUS KALSDORF mit ca. 50 modernen Eigentums-Wohnungen in der Größe von 35 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>.

+ garantiert provisionsfrei kaufen +

Ein Billa-Supermarkt, ein Kindergarten, Schulen, ein Bankinstitut, ein praktischer Arzt, eine Post,

eine Apotheke sowie das Gemeindeamt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Möglichkeiten für Naherholung und sportlichen Ausgleich bieten die nahegelegenen Murauen mit dem Murradweg R2 sowie dem Radweg R9, der von Kalsdorf aus in die Weststeiermark führt. Auch die Natur und der Genuss locken: Nach knapp 30 Minuten Autofahrt taucht man ein in die hügelige Landschaft der Südsteiermark, die nicht umsonst den Beinamen "steirische Toskana" trägt. Hier warten exzellenter Wein, kulinarische Genüsse und abwechslungsreiche Ausflugsziele.

Die Qualität von Bau & Ausstattung überzeugt:

- + hochwertige Ziegelmassiv-Bauweise
- + erstklassige Fassaden-Dämmung
- + komfortable Barrierefreiheit
- + 3-fach Isolierverglasung für optimalen Wärme-Schutz
- + durchdachte, moderne Grundrisse
- + Küche mit großem Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler & E-Herd mit Backrohr, Umluft & Dunstabzug
- + Parkettboden mit sehr hoher Nutzschicht
- + Außenfläche bei jeder Wohnung (Balkon, Terrasse oder Loggia)
- + Sonnenschutz
- + Raumheizung mittels Fußbodenheizung
- + Wärmeversorgung: Fernwärme
- + viele Tiefgaragen-Stellplätze & Parkmöglichkeiten im Innenhof

Fertig-Stellung: Q2 2023

Ihr Ansprech-Partner: Angelo Barsuglia +43 664 101 3506TOP 1.10 | 69,40 m<sup>2</sup>

WO 22,74 m<sup>2</sup>

ZI1 14,30 m<sup>2</sup>

ZI2 11,13 m<sup>2</sup>

SR 6,14 m<sup>2</sup>

BA 4,29 m<sup>2</sup>

WC 1,62 m<sup>2</sup>

AR 1,79 m<sup>2</sup>

VR 7,39 m<sup>2</sup>

BL 9,82 m<sup>2</sup> Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;225m  
Apotheke

&lt;500m  
Krankenhaus &lt;9.675m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;50m  
Kindergarten

&lt;300m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;150m  
Bäckerei &lt;75m  
Einkaufszentrum

&lt;7.650m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;125m  
Bank &lt;275m  
Post &lt;275m  
Polizei

&lt;100m  
Verkehr  
Bus &lt;75m  
Autobahnanschluss &lt;3.050m  
Straßenbahn

&lt;8.550m  
Bahnhof &lt;775m  
Flughafen &lt;4.200m  
Angaben Entfernung Luftlinie /

Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 69.4m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,  
hwbwert: 31m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.76m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 242900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Angelo

Nachname: Barsuglia

E-Mail: [angelo.barsuglia@motus-group.at](mailto:angelo.barsuglia@motus-group.at)