

**\*\*PREISHIT \*\* Neubau\*\* Exklusives Wohngefühl -  
Erstbezug in wunderbarer Lage \*\* Einziehen & das Leben  
genießen \*\***



Symbolbild

**Objektnummer: O2100165721**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2025/26
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	69,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	299.633,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. gesetzl. MWSt.

### Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Heidi Gutmann**

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



**Haus 3 Wohnung 1:**

Koch-, Ess-, Wohnbereich	26,51 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,01 m <sup>2</sup>
Vorrat	9,47 m <sup>2</sup>
Bad	7,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,93 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT WNF</b>	<b>69,39 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	7,90 m <sup>2</sup>
Garten	99,12 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In einer der aufstrebenden Wohngegenden rund um Graz - **Kalsdorf** entsteht ein neues Wohnprojekt, das **Ruhe, Naturverbundenheit und modernem Wohnkomfort** auf einzigartige Weise vereint. In einem kleinen, exklusiven Wohnareal mit nur 8 Wohneinheiten finden Menschen eine Zuhause, die **das Besondere** suchen. Die durchdachten geplanten Wohnungen überzeugen mit einer **hochwertigen Bauweise in Massivbau, energetisch effizienter Ausstattung** und einer **hellen, großzügigen Raumaufteilung**. Mit Wohnflächen zwischen **64m<sup>2</sup> bis 75m<sup>2</sup>** bieten sie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Besonderes Augenmerk wurde auf **Komfort und Alltagstauglichkeit** gelegt: **Fußbodenheizung, bodenbündige Duschen, ein separates WC**, sowie hochwertige Böden aus **Parkett und Fliesen** schaffen eine stilvolle Wohnatmosphäre.

### *Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst*

- **Baubeginn:** Herbst 2025
- **Fertigstellung:** Ende 2026
- **3 Baukörper**
- **18 Carports & 18 AP**
- **26 Fahrradabstellplätze**
- **Kinderspielplatz**
- **8 Wohneinheiten**
- Wohnfläche: 69,81m<sup>2</sup>
- **Böden: Parkett & Fliesen**
- **Bad/WC:** Bodenbündige Dusche, Fliesen
- **Balkon, Terrasse oder Garten**
- **Parkplätze: Überdachte bzw. nicht überdachte Parkplätze gegen Aufzahlung lt. Preisliste**
- **auf individuelle Planung** kann noch **Rücksicht** genommen werden
- **Ruhelage** - eingebettet zwischen Einfamilienhäuser

### *Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst*

- Bauart: **Massivbauweise**, Außenwände mit 25 HLZ Ziegel und Wärmedämmverbundsystem, Innenwände mit Ziegel ausgeführt
- Dachform: **Flachdach**
- **Fenster:** Kunststoff, **3-fach Verglasung**
- **Sonnenschutz:** **elektrischer Raffstore** K/E/W Bereich, Schlafräume **Außenrollo** - Antrieb mit Gurt
- **Heizung:** **Fernwärme**, Beheizung der Wohnungen mit **Fußbodenheizung**
- **Warmwasser:** zentrale Warmwasseraufbereitung
- **Sanitär-Ausstattung:** Laufen Pro S Serie

***\*\*Resümee\*\****

Das Neubauprojekt in Kalsdorf bei Graz verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage mit idealer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Graz und zur Natur macht dieses Projekt ideal für Familien und Paare.

**Ein Projekt, das modernes Wohnen mit Lebensqualität und bester Lage vereint!**

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt