

**\*\*\*Charmante Balkonwohnung mit TG-Platz in herrlicher  
Ruhelage\*\*\*Wohnen, wo andere spazieren gehen\*\*\***



Symbolbild

**Objektnummer: O2100167317**

**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>	1996
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	218.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### 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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

## Objektbeschreibung

\*\*\* ... einziehen ... durchatmen ... ankommen ...\*\*\*

Auf ca. **72m<sup>2</sup> Wohnfläche** erleben Sie, wie sich **perfekte Raumauteilung, Sonne, Ruhe** und Natur zu einem Zuhause verbinden, das schlicht **alles richtig macht ..!**

Der **Süd-Balkon mit freiem Blick ins satte Grün** ist kein nettes Extra - er ist Ihr täglicher Reminder, warum Sie genau hier wohnen wollen. Kein direkter Nachbar. Kein Lärm. **Nur Weite, Licht und Ruhe.**

**FACTS für Sie zusammengefasst:**

\*\*\*Innen? Durchdacht bis ins Detail.\*\*\*

- **Großflächige, bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen**  
? Tageslicht von früh bis spät. Jeden. Einzelnen. Tag.
- **Wohnzimmer mit Wohlfühlfaktor**, offen, hell, einladend
- **Separate Küche im American Style mit Essbereich**  
? Kochen, Leben, Zusammensitzen – genau so, wie Wohnen heute sein soll
- **Zwei Schlafzimmer**, die mehr können als nur „da sein“:
  - Elternschlafzimmer mit **Podest** – elegant, besonders
  - Kinderzimmer mit **eigenem Schrankraum** – endlich Ordnung ohne Kompromisse
- **Bad und WC getrennt**  
? Weil man sich irgendwann fragt, warum man je etwas anderes akzeptiert hat
- **Bad mit Dusche** – modern, klar, pflegeleicht

\*\*\* **Das Ass im Ärmel: Ihr eigener Dachboden**\*\*\*

Direkter Zugang zur Wohnung.

**Ausbaufähig. Mit Stromanschluss.**

Homeoffice? Hobbyraum? Rückzugsort?

**Sie entscheiden.**

Andere suchen jahrelang nach diesem Potenzial – hier ist es bereits inklusive.

\*\*\* **Inklusive! Selbstverständlich**\*\*\*

- **1 Tiefgaragenplatz**
- **1 Kellerabteil**  
Beides **im Kaufpreis enthalten**. Kein Rechnen. Kein Nachverhandeln. Einfach fair.

\*\*\* **Die Lage? Fast schon unfair gut** \*\*\*

- **Autofreie Siedlung mit Schranken**

? absolute Ruhelage. Wirklich absolut.

- **Kinderspielplatz direkt in der Anlage**

? sicher, ruhig, familienfreundlich

- **Nur ca. 200 m zu den Auen**

? Spaziergänge, Joggingrunden, Natur pur – direkt vor der Haustür

- **Perfekte Infrastruktur fußläufig erreichbar:**

- Volksschule, NMS, Kindergarten

- Bahnhof

- Einkaufsmöglichkeiten

Alles. In wenigen Minuten. Zu Fuß.

### *Resümee*

*\*\*\* Diese Wohnung überzeugt nicht durch ein einzelnes Highlight - sondern durch das perfekte Zusammenspiel aus Ruhe, Sonne, Grünblick und Infrastruktur.*

*Ein Ort, an dem man ankommt, bleibt und langfristig richtig entscheidet.*

*Wer Lebensqualität sucht, wird sie hier finden.\*\*\**