

*****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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Gesamtfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	218.000,00 €
Infos zu Preis:	

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. 72m² 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. ****