

**? EXKLUSIVE MAISONETTE MIT TRAUMTERRASSE IN  
KALSDORF – WOHNEN AUF ZWEI EBENEN MIT STIL,  
CHARME UND KOMFORT! ?**



**Objektnummer: 8014/348**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,42
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.829,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,16 €
<b>Heizkosten:</b>	107,74 €
<b>USt.:</b>	34,64 €

### Infos zu Preis:

€ 16.000,00 Preis Carport

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

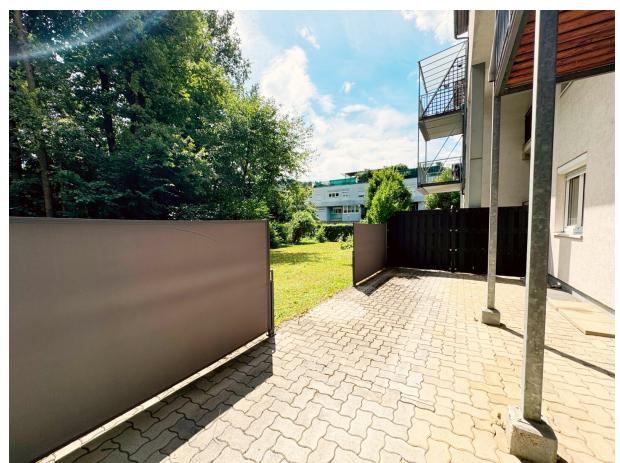
## Ihr Ansprechpartner









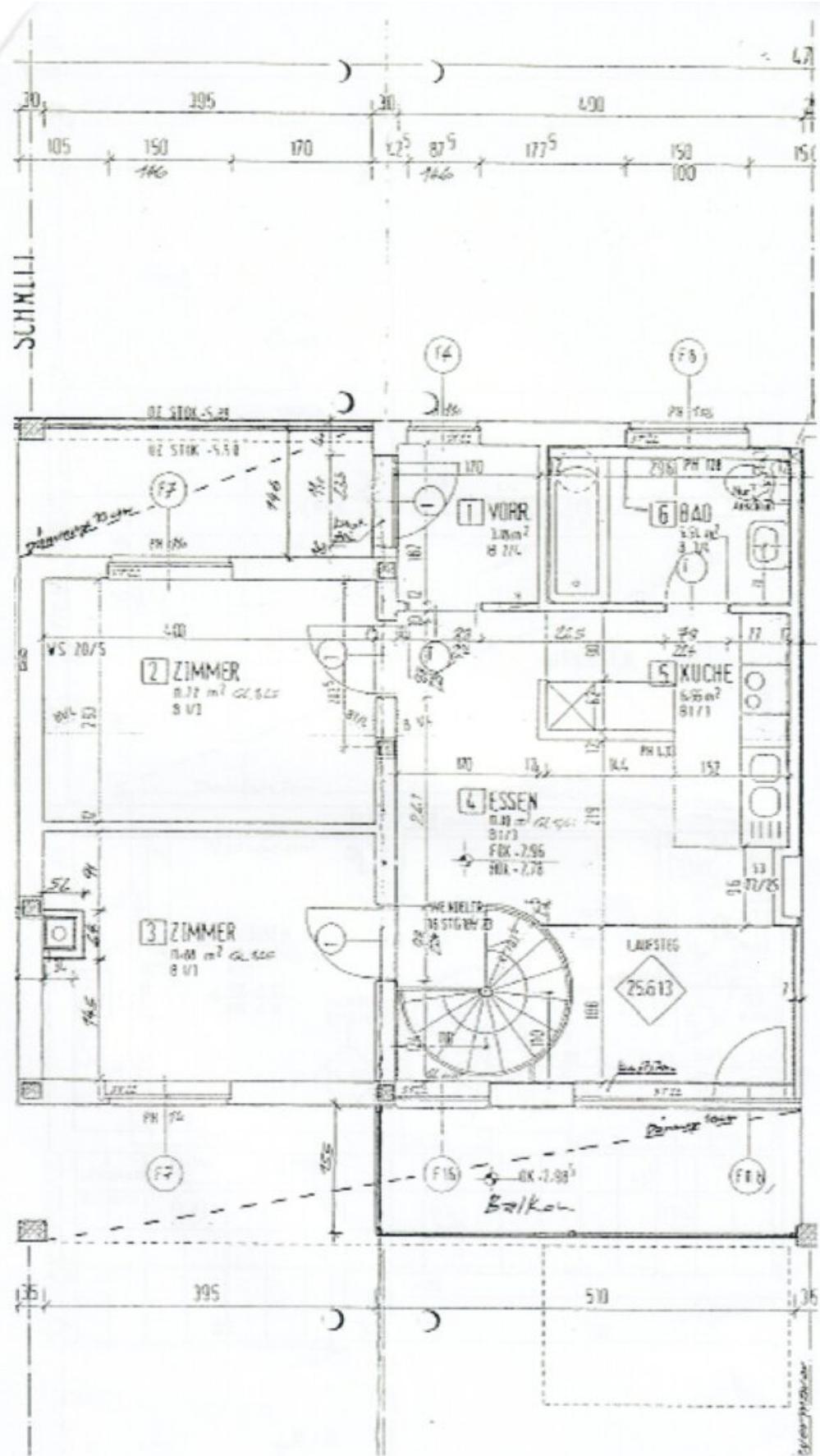


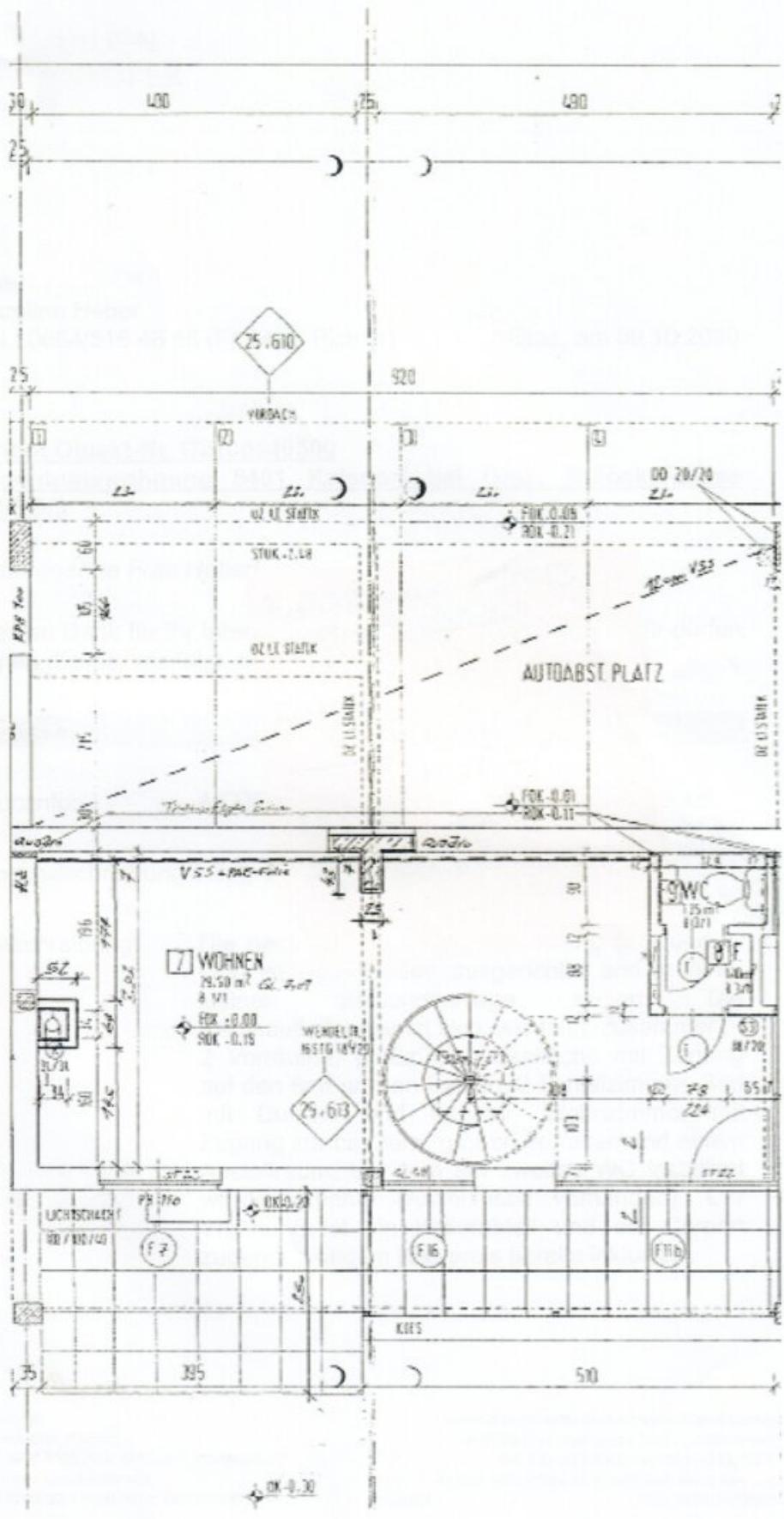












# Objektbeschreibung

## ? Ein Zuhause mit Charakter & Herz

Auf rund **92 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **zwei lichtdurchflutete Ebenen**, erwartet Sie ein architektonisch durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Geborgenheit perfekt vereint.

Im **Erdgeschoss** begrüßt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit **Kaminanschluss** – der perfekte Ort für gemütliche Abende bei einem Glas Wein und dem sanften Knistern des Feuers. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur **36 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse** – ein echtes Highlight! Ob Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen oder laue Sommerabende unter freiem Himmel genießen: Diese Terrasse wird Ihr Lieblingsplatz werden.

Das **Obergeschoss**, mit der **hochwertigen Designerküche** und dem offenen Essbereich, wird schnell zum Herzstück des Hauses – modern, elegant und ideal für gesellige Momente mit Familie oder Freunden.. Hier finden Sie zusätzlich **1-2 großzügige Zimmer**, die sich flexibel gestalten lassen – ob Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer – Sie entscheiden, wie Sie leben möchten. Ein **Balkon mit 8,5 m<sup>2</sup>** ergänzt den Wohnkomfort im 1. Obergeschoss und bietet zusätzlichen Platz zum Durchatmen.

## ? Ausstattung & Besonderheiten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 92 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2–3 flexibel gestaltbar
- **Baujahr:** 1989 | **Bauweise:** Ziegelmassiv
- **Zustand:** sehr gut / gepflegt
- **Küche:** möblierte Designerküche mit Essbereich
- **Bad/WC:** modernes Badezimmer mit Dusche & WC, separates WC möglich (derzeit Waschraum)
- **Heizung:** Fernwärme + Holzofen im Wohnzimmer
- **Keller:** ja
- **Lift:** nein

- **Terrasse:** ca. 36 m<sup>2</sup> – absolute Sonnenseite!
- **Balkon:** ca. 8,5 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Freiraum
- **Autoabstellplatz:** 1x Carportplatz (zzgl. € 16.000,00)
- **Betriebskosten:** ca. € 473,42 (inkl. Heizung, Wasser, Rücklage, Verwaltung & USt)
- **HWB:** 90,57 kWh/m<sup>2</sup>a
- **Verfügbarkeit:** ab sofort bezugsfertig!

## **? Lage, die Lebensqualität verspricht:**

Kalsdorf zählt zu den **beliebtesten Wohnlagen südlich von Graz** – kein Wunder! Hier vereinen sich Natur, Infrastruktur und Lebensfreude auf ideale Weise.

Sie genießen **Ruhe, Sicherheit und familiäres Umfeld**, ohne auf Komfort verzichten zu müssen:

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Schulbus direkt ums Eck
- Autobahn, Flughafen Graz & City-Anbindung in wenigen Minuten erreichbar
- Zahlreiche Freizeitangebote, Radwege & Naherholungsgebiete in der Umgebung

Hier wohnen Sie **im Grünen und doch zentral** – ein seltener Mix, der kaum noch zu finden ist!

## **? Einziehen. Wohlfühlen. Zuhause sein.**

Diese Maisonette ist **ideal für Paare, Familien oder stilbewusste Individualisten**, die das Besondere suchen.

Das Zusammenspiel aus **zeitloser Architektur, natürlicher Umgebung und durchdachtem Raumkonzept** macht dieses Zuhause zu einem echten Herzensobjekt.

Ob als **Erstwohnung, Familienbett oder Wertanlage** – hier investieren Sie in **Lebensqualität, Stabilität und Zukunft**.

## **? Diskrete Vermarktung – Ihre Anfrage ist Voraussetzung**

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer erhalten Sie **detaillierte Informationen, Grundrisse und Besichtigungsmöglichkeiten ausschließlich nach schriftlicher Anfrage** mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail).

## **? Maisonette Millöckergasse | 8401 Kalsdorf bei Graz – Wo Stil auf Geborgenheit trifft.**

Hier beginnt Ihr neues Kapitel – mit Sonne, Raum & Lebensfreude.

## **? One-Stop-Shop by Immofuchsgruppe – Alles aus einer Hand!**

Was diese Immobilie zusätzlich besonders macht:

Bei uns erhalten Sie **nicht nur Ihr Traumobjekt, sondern auch die passende Finanzierung – direkt aus einer Hand!**

Unsere Partner der **Finanzfuchsgruppe** begleiten Sie vom ersten Besichtigstermin bis zur **optimalen Finanzierungsstruktur**, inklusive:

- Vergleich von über 100 österreichischen Banken & Bausparkassen
- Erstellung maßgeschneiderter Finanzierungsmodelle
- Beratung zu Fixzins-, Variabel- oder Mischfinanzierungen
- Einbindung von Förderungen & steuerlicher Optimierung
- Unterstützung bei Bewertung, Versicherung & Kaufabwicklung

So wird der Kauf Ihrer neuen Maisonette **ein entspannter, transparenter und sicherer Schritt – ganz ohne Stress oder versteckte Kosten.**

Mit der Immofuchs- & Finanzfuchsgruppe profitieren Sie von unserem **360-Grad-Service**:

### **? Immobilien. Finanzierung. Versicherung.**

### **? Alles unter einem Dach – alles aus einer Hand.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap