Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Kalsdorf – sonnig & liebevoll saniert

Objektnummer: 297710

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Wohnfläche:	66,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403

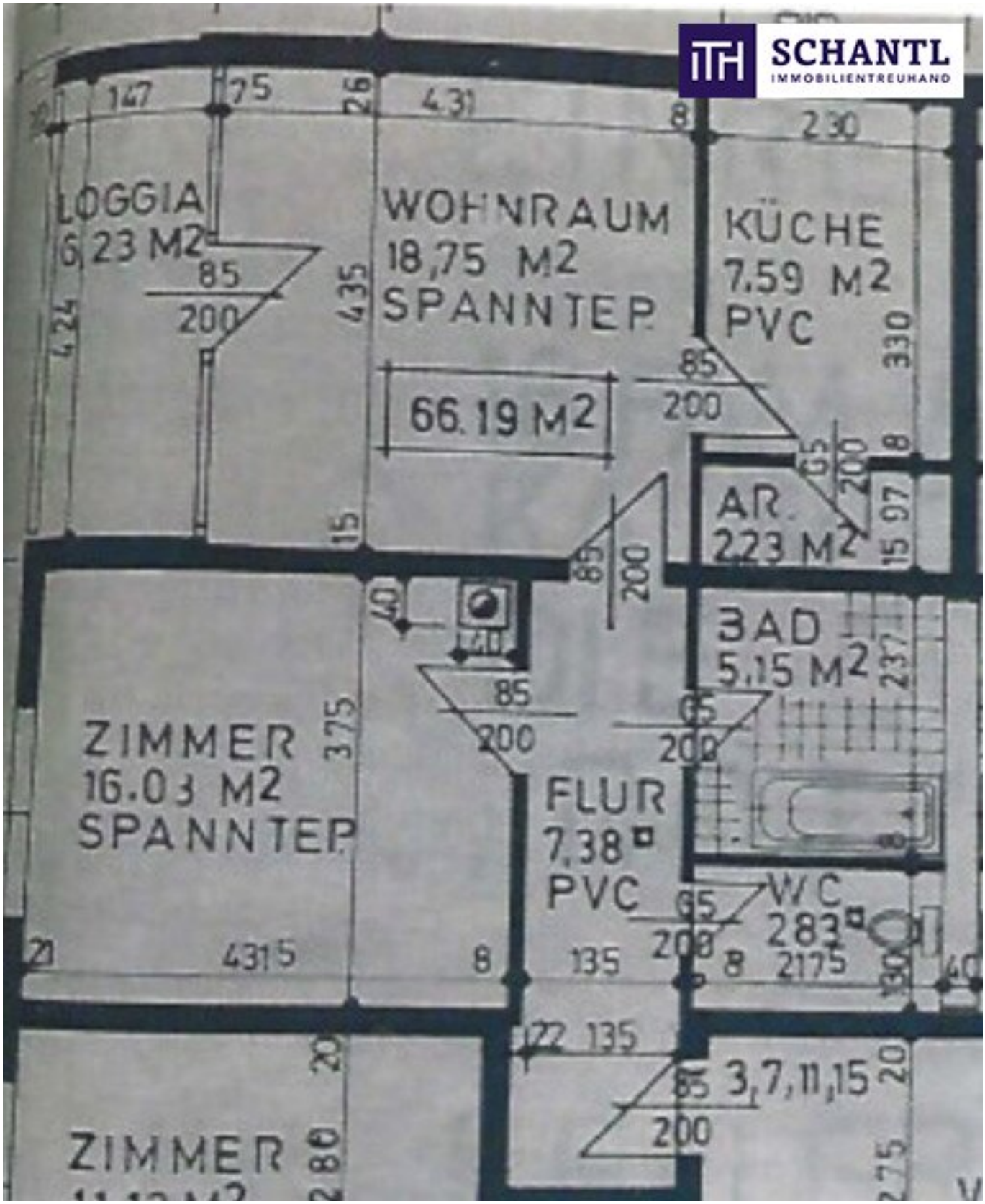
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

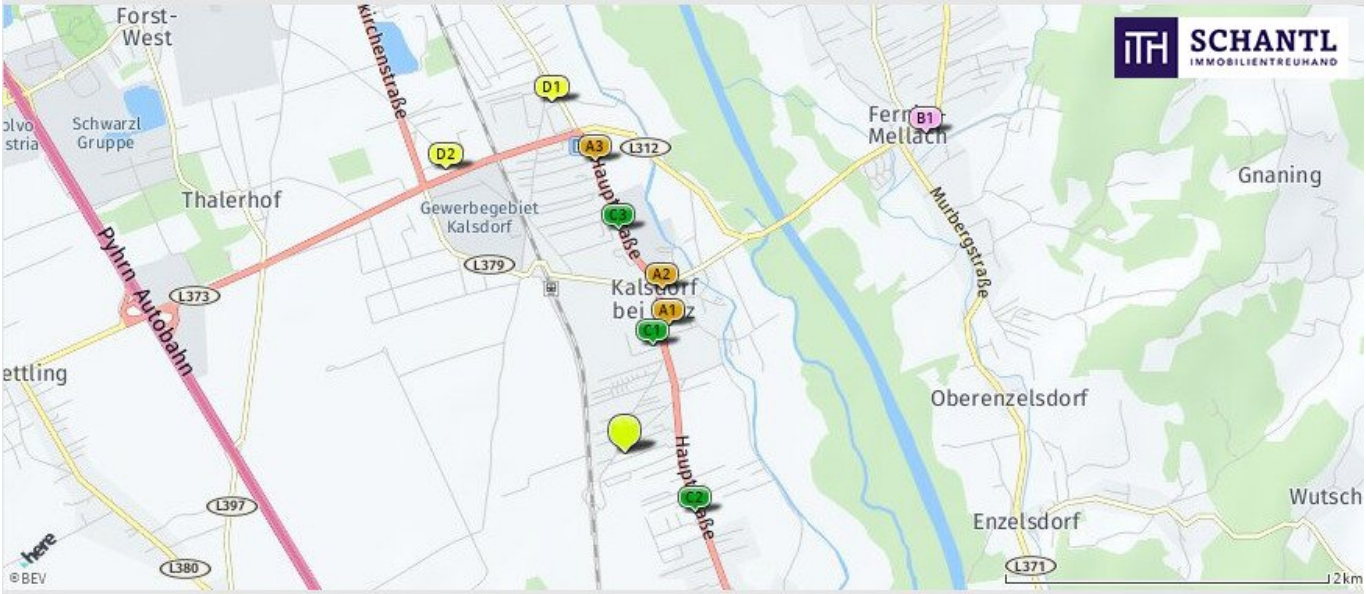
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL

SCHANTL


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
LOGGIA
6,23 M2
WOHNRAUM
18,75 M2
SPANNTEP
KÜCHE
7,59 M2
PVC
66.19 M2
AR.
2,23 M2
BAD
5,15 M2
ZIMMER
16.03 M2
SPANNTEP
FLUR
7,38 □
PVC
WC
2,83 □
3,7,11,15
ZIMMER



Bäckerei

A1
Bäckerei Steiner GmbH
Hauptstraße 137
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,84 km / 1,01 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2
Ferdinand Teschl GmbH
Hauptstraße 113
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,04 km / 1,23 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Hubert Auer Betriebsgesellschaft mb...
Hauptstraße 48
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,81 km / 2,17 km)
(Luftline / Mit Auto)

Metzgerei

B1
Fleischwaren Rudolf Ninaus
Kirchplatz 6
8072 Fernitz
(2,71 km / 3,24 km)
(Luftline / Mit Auto)

Erwin Hütter
Bundesstr. 10
8077 Gössendorf
(6,56 km / 8,28 km)
(Luftline / Mit Auto)

Franz Krainer, Fleisch- u. Wurstwar...
Josef Krainer Straße 65
8141 Unterpremstätten
(5,78 km / 8,73 km)
(Luftline / Mit Auto)

Supermarkt

C1
Billa
Hauptstraße 134
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,69 km / 0,96 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2
Spar
(0,57 km / 1,18 km)
(Luftline / Mit Auto)

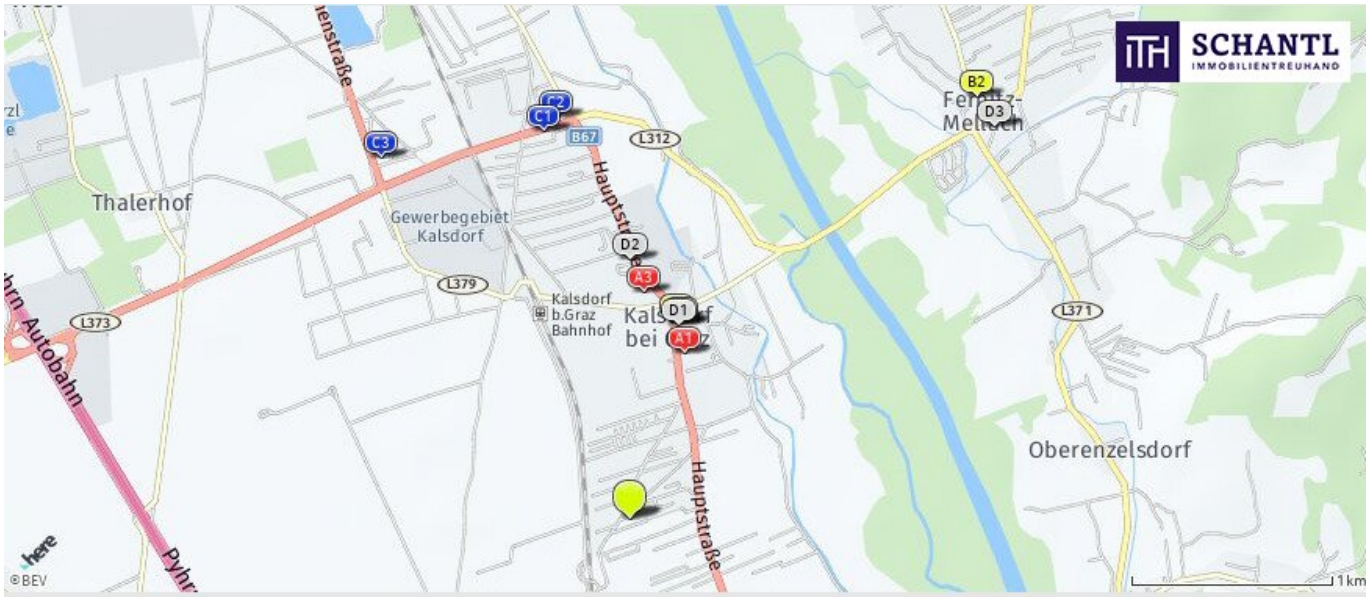
C3
Lidl
Kalsdorfer Ring 1
8401 Kalsdorf
(1,38 km / 1,68 km)
(Luftline / Mit Auto)

Drogerie

D1
Bipa
Hauptstraße 14-16
8401 Kalsdorf bei Graz
(2,22 km / 2,63 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2
dm
Feldkirchenstraße 36a
8401 Kalsdorf bei Graz
(2,07 km / 3,23 km)
(Luftline / Mit Auto)

DM
Grazer Straße 11
8071 Hausmannstätten
(4,72 km / 5,54 km)
(Luftline / Mit Auto)



Bank

A1 Raiffeisenbank Region Graz-Thalerho...
Hauptstraße 135
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,87 km / 1,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2 BAWAG PSK Filiale
Hauptstraße 119
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,00 km / 1,18 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3 Steiermärkische Bank u Sparkassen A...
Hauptstraße 104
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,13 km / 1,51 km)
(Luftline / Mit Auto)

Post

B1 BAWAG PSK
Hauptstraße 119
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,01 km / 1,20 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2 Postamt 8072 Fernitz bei Graz
Peter-Rosegger-Straße 1
8072 Fernitz bei Graz
(2,71 km / 3,27 km)
(Luftline / Mit Auto)

Postamt 8402 Werndorf
Bundesstraße 135
8402 Werndorf
(3,71 km / 4,40 km)
(Luftline / Mit Auto)

Tankstelle

C1 OMV
Bierbaumerstraße 3
8401 Kalsdorf
(1,97 km / 2,54 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2 Genol
Hauptstraße 36
8401 Kalsdorf
(2,03 km / 2,61 km)
(Luftline / Mit Auto)

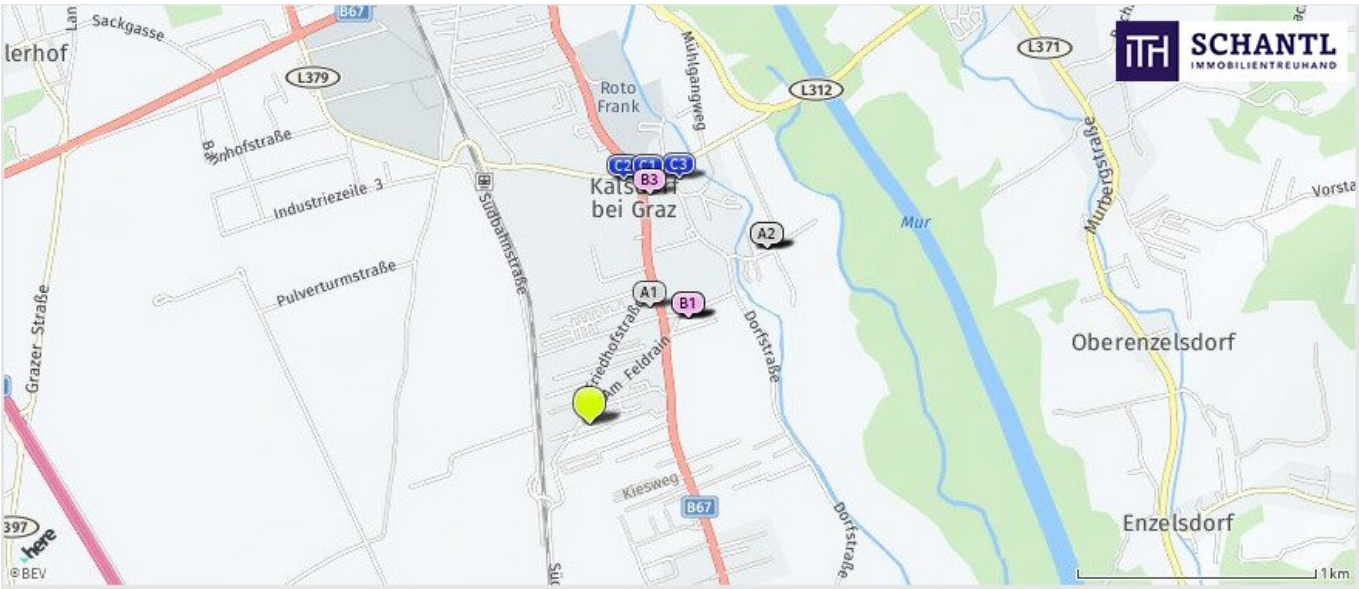
C3 JET
Feldkirchenstraße 38
8401 Kalsdorf
(2,17 km / 3,52 km)
(Luftline / Mit Auto)

Trafik

D1 Trafik
Hauptstraße 123
8401 Kalsdorf Bei Graz
(0,99 km / 1,18 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2 Trafik
Hauptstraße 88
8401 Kalsdorf Bei Graz
(1,29 km / 1,60 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3 Trafik
Kirchplatz 3
8072 Fernitz
(2,65 km / 3,26 km)
(Luftline / Mit Auto)



Arzt für Allgemeinmedizin

A1
Dr. Peter Polster
Hauptstraße 146 a
8401 Kalsdorf
(0,55 km / 0,62 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2
Dr. Daniel Winter
Teichweg 1
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,05 km / 1,33 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Dr. Hans Robert Biedermann
Teichweg 1
8401 Kalsdorf
(1,05 km / 1,33 km)
(Luftline / Mit Auto)

Zahnarzt

B1
Dr. Pongratz Walter
Raiffeisenstraße 12
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,62 km / 0,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2
Dr. med. dent. Pfingstner Gerd
Raiffeisenstraße 12
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,62 km / 0,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3
Dr. Neumann Werner
Hauptstraße 119
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,00 km / 1,18 km)
(Luftline / Mit Auto)

Facharzt

C1
Dr. Franz Koroschetz
Hauptstraße 111
8401 Kalsdorf
(1,06 km / 1,32 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2
Dr. Rudolf Danninger
Hauptplatz 4/1
8401 Kalsdorf
(1,04 km / 1,36 km)
(Luftline / Mit Auto)

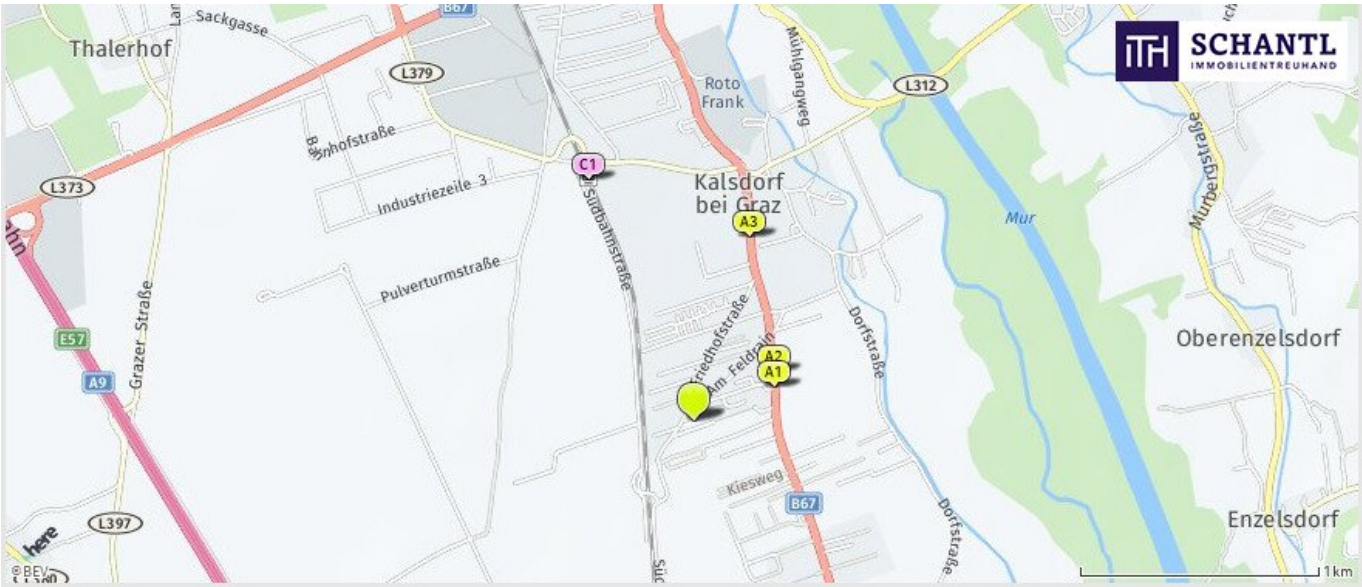
C3
Dr. Peter Slawitsch
Dorfstraße 3
8401 Kalsdorf
(1,10 km / 1,44 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kinderarzt

Dr Kerbler Siegfried
Hauptplatz 68
8410 Wildon
(8,00 km / 9,75 km)
(Luftline / Mit Auto)

Dr. Trabi Thomas
Premstätter Straße 3b
8054 Seiersberg-Pirka
(8,28 km / 13,30 km)
(Luftline / Mit Auto)

Priv. Doz. Dr. med. Nagel Bert
Dr.-Auner-Straße 20/6
8074 Raaba-Grambach
(8,30 km / 14,95 km)
(Luftline / Mit Auto)



Bus

A1
Kalsdorf bei Graz Süd
(0,37 km / 0,51 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2
Kalsdorf bei Graz Süd
(0,40 km / 0,58 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Kalsdorf bei Graz Hauptschule
(0,81 km / 1,00 km)
(Luftline / Mit Auto)

Straßenbahn

Graz Brauhaus Puntigam
(9,08 km / 10,75 km)
(Luftline / Mit Auto)

Graz Brauhaus Puntigam
(9,08 km / 10,75 km)
(Luftline / Mit Auto)

Graz Puntigam Bahnhof
(9,11 km / 10,90 km)
(Luftline / Mit Auto)

Lokalbahnhof

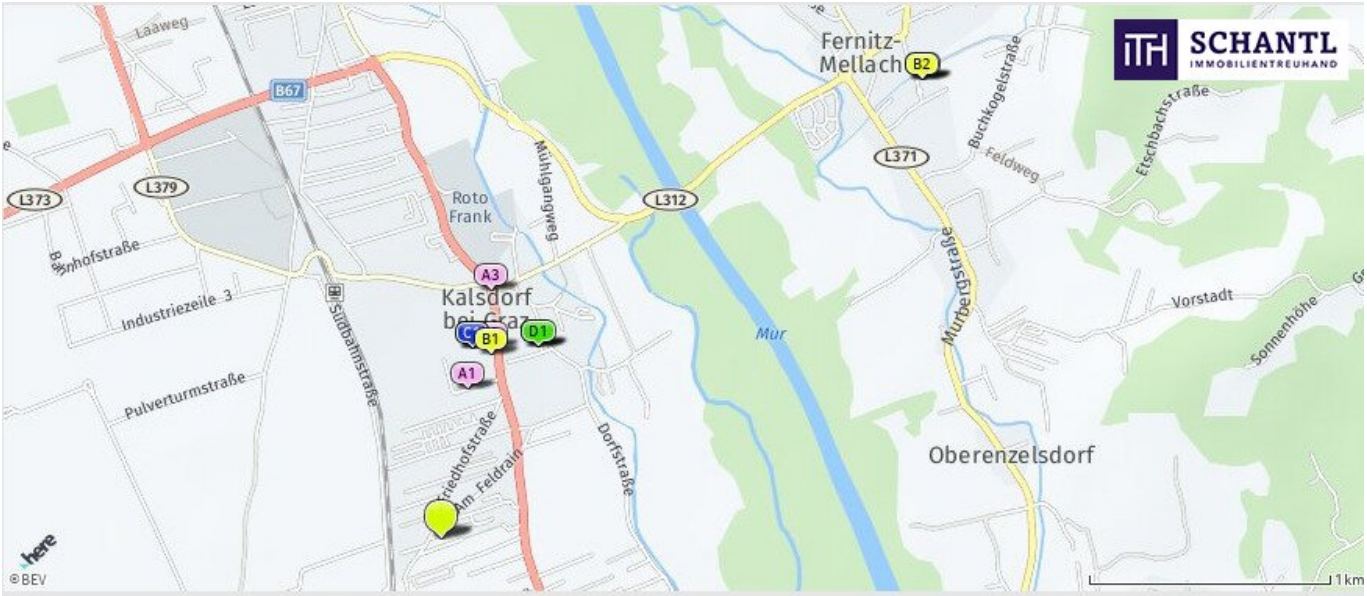
C1
Kalsdorf
(1,11 km / 2,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

Werndorf
(4,31 km / 5,22 km)
(Luftline / Mit Auto)

Flughafen Graz-Feldkirchen
(5,18 km / 6,78 km)
(Luftline / Mit Auto)

Flughafen

Flughafen Graz
(5,12 km / 6,86 km)
(Luftline / Mit Auto)



Kinderbetreuung

A1
Kindergarten
Johann-Pauker-Gasse
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,64 km / 1,04 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2
Schülerhort
Hauptstraße
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,82 km / 1,05 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Tagesmütter Graz-Steiermark
Hauptplatz
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,06 km / 1,26 km)
(Luftline / Mit Auto)

Volksschule

B1
Volksschule Kalsdorf
Hauptstraße 130
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,80 km / 1,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2
Marianne Graf Volksschule Fernitz (...
Sportplatzstraße 27
8072 Fernitz
(2,77 km / 3,54 km)
(Luftline / Mit Auto)

Volksschule Werndorf
Erzherzog-Johann-Straße 5
8402 Werndorf
(3,74 km / 4,62 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schule

C1
Neue Mittelschule Kalsdorf
Fritz-Matzner-Weg 5
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,81 km / 1,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2
Polytechnische Schule Kalsdorf
Fritz-Matzner-Weg 5
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,81 km / 1,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3
Private Musikschule der Marktgemein...
Kindergartenweg 13
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,90 km / 1,68 km)
(Luftline / Mit Auto)

sonstige Bildung

D1
Private Musikschule der Marktgemein...
Kindergartenweg 13
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,90 km / 1,68 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2
Musikschule Fernitz-Mellach der Gem...
Sportplatzstraße 27
8072 Fernitz
(2,77 km / 3,54 km)
(Luftline / Mit Auto)

Privatschule Musikschule Unterprems...
Schulstraße 6
8141 Oberpremstätten
(6,02 km / 9,11 km)
(Luftline / Mit Auto)

Schwimmbad/Therme

A1
Hallenbad der Marktgemeinde Kalsdor...
Fritz-Matzner-Weg 5
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,77 km / 1,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kleinbadeteich Feldkirchen
Obere Seeparkgasse
8073 Feldkirchen bei Graz
(4,69 km / 5,76 km)
(Luftline / Mit Auto)

Badesee Wildon
Rennweg 6
8410 Wildon
(7,66 km / 9,32 km)
(Luftline / Mit Auto)

Kino

Cineplexx
Alte Poststraße 470
8055 Graz
(9,12 km / 11,43 km)
(Luftline / Mit Auto)

Dieselkino Lieboch
8501 Lieboch
(9,77 km / 19,57 km)
(Luftline / Mit Auto)

Sportanlage

Boulderclub Kletterhallen Betriebs ...
Triester Straße
8055 Graz
(8,40 km / 10,17 km)
(Luftline / Mit Auto)

Xciting fun hall Trendsporthalle - ...
Ziehrerstraße
8041 Graz
(9,41 km / 12,65 km)
(Luftline / Mit Auto)

Tennis Christine Schaller (vormals ...
Sankt Peter-Hauptstraße
8042 Graz
(9,61 km / 16,01 km)
(Luftline / Mit Auto)

Freizeitanlage

D1
COPACABANA Freizeitanlagen Betriebs...
Copacabana
8401 Kalsdorf bei Graz
(2,84 km / 4,23 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2
Sekotill Erich
Premstättenstraße
8401 Kalsdorf bei Graz
(4,07 km / 6,60 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3
Adrenalinpark STUNT.AT - SFZ Unterp...
Thalerhofstraße
8401 Unterpremstätten
(4,15 km / 6,87 km)
(Luftline / Mit Auto)

Fitnessstudio

E1
Elke Lanner
Walter-Kamschal-Platz 4
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,14 km / 1,41 km)
(Luftline / Mit Auto)

E2
Petra Ingeborg Faszl
Kalsdorfer Straße 6
8072 Fernitz-Mellach
(2,36 km / 2,80 km)
(Luftline / Mit Auto)

E3
Gertrude Ottitsch - Top-Fit Damenfi...
Schachenweg 1
8402 Werndorf
(2,16 km / 2,84 km)
(Luftline / Mit Auto)

Golfplatz

Golf Club Liebenau - Driving Range
Golfstraße
8077 Graz-Gössendorf
(6,52 km / 8,68 km)
(Luftline / Mit Auto)

Golfplatz Grazer Murauen (GC Liebenau)
(6,39 km / 8,68 km)
(Luftline / Mit Auto)

City Golf Graz-Puntigam
Puntigamer Straße 121
8055 Graz
(8,82 km / 11,24 km)
(Luftline / Mit Auto)

Erholungsraum

G1
Grazer Feld Süd
(2,42 km / 3,63 km)
(Luftline / Mit Auto)

Grazer Feld Nord
(4,13 km / 4,90 km)
(Luftline / Mit Auto)

Zwaring-Weitendorf
(7,70 km / 9,94 km)
(Luftline / Mit Auto)

Restaurant

A1
Zur Dorfschenke
Dorfstraße 34a
Kalsdorf bei Graz
(0,88 km / 1,22 km)
(Luftline / Mit Auto)

A2
Gasthof Pendl
Walther-Kamschal-Platz 7
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,11 km / 1,41 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Hotel-Restaurant Mayer
Bahnhofstraße 45
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,12 km / 2,04 km)
(Luftline / Mit Auto)

Pizza/Snack

B1
Bine 7
(1,28 km / 1,62 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2
Kent
Max Mell Gasse 1
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,87 km / 2,20 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3
Renates Einkehr
(1,72 km / 2,87 km)
(Luftline / Mit Auto)

Café/Eis

C1
Konditorei Steiner
Hauptstraße 137
8401
(0,83 km / 1,01 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2
Pecis Print
(1,05 km / 1,25 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3
Café Okei
Feldkirchenstraße 40
8401 Kalsdorf
(2,17 km / 3,60 km)
(Luftline / Mit Auto)

Bar/Lokal

D1
Das Leo
Hauptstraße 5
8401
(2,28 km / 2,65 km)
(Luftline / Mit Auto)

D2
Blue Bajou
Erzherzog-Johann-Platz 5
8072
(2,66 km / 3,27 km)
(Luftline / Mit Auto)

D3
Beach Bar
(4,67 km / 9,40 km)
(Luftline / Mit Auto)

Weinlokal

E1
Dorfschenke - Manfred Schenker
Dorfstraße
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,91 km / 1,25 km)
(Luftline / Mit Auto)

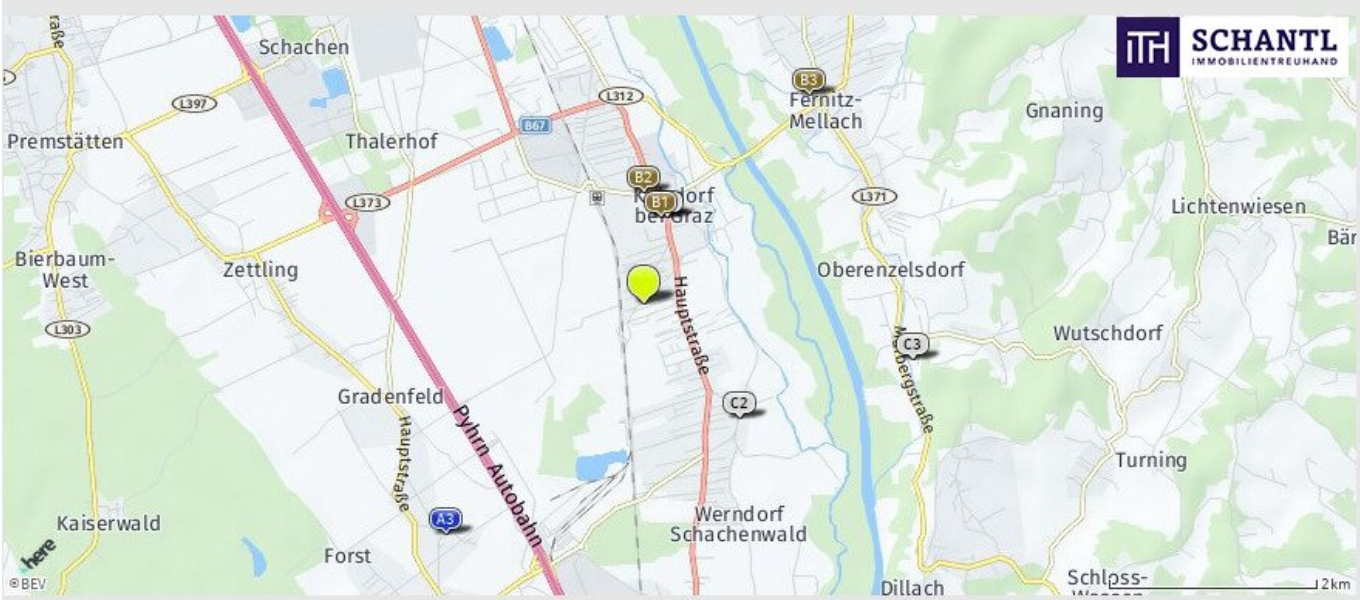
Reissner's Weinstadl
Landstraße
8076 Vasoldsberg
(6,70 km / 7,72 km)
(Luftline / Mit Auto)

Zoißl's Heurigen Schenke Betriebs G...
Sandgrubenstraße

Kino

Cineplexx
Alte Poststraße 470
8055 Graz
(9,12 km / 11,43 km)
(Luftline / Mit Auto)

Dieselkino Lieboch
8501 Lieboch
(9,77 km / 19,57 km)
(Luftline / Mit Auto)



Museum

Lampl's Fahrradmuseum
Neumühlweg 1
8402 Werndorf
(4,29 km / 5,52 km)
(Luftline / Mit Auto)

Österreichisches Luftfahrtmuseum Gr...
Thalerhofstraße 52
8073 Abtissendorf
(4,10 km / 5,93 km)
(Luftline / Mit Auto)

A3
Erlebnishof Reczek - Bauernmuseum
Bachweg 21
8142 Kasten
(2,91 km / 6,16 km)
(Luftline / Mit Auto)

Bibliothek

B1
Öffentliche Jugend- und Familienbib...
Hauptstraße 128
8401 Kalsdorf bei Graz
(0,85 km / 1,07 km)
(Luftline / Mit Auto)

B2
Öffentliche Bibliothek der Gemeinde...
Bahnhofstraße 16
8401 Kalsdorf bei Graz
(1,07 km / 1,50 km)
(Luftline / Mit Auto)

B3
Öffentliche Bibliothek Fernitz-Mell...
Peter-Rosegger-Straße 9
8072 Fernitz-Mellach
(2,56 km / 3,17 km)

Kirche/Kulturgut

C1
Kath. Pfarrkirche St. Paul
Hauptstraße
Kalsdorf bei Graz
(0,87 km / 1,06 km)
(Luftline / Mit Auto)

C2
Ortskapelle Großsulz
Großsulz
Kalsdorf bei Graz
(1,43 km / 2,01 km)
(Luftline / Mit Auto)

C3
Kath. Filialkirche hl. Jakob
Fernitz-Mellach
(2,63 km / 5,90 km)
(Luftline / Mit Auto)

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Kalsdorf – sonnig & liebevoll saniert

In einer idyllischen und ruhigen Siedlung der Gemeinde **Kalsdorf**, nur wenige Autominuten südlich von Graz, befindet sich diese attraktive Eigentumswohnung.

Dank der guten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Verkehrsanbindung ist Kalsdorf ein besonders gefragter Wohnort.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **perfekte Raumaufteilung** und die **sonnige West-Ausrichtung**, die für helle und freundliche Räume sorgt.

Die ca. 7 m² große **Loggia** lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Die Wohnung wurde **liebevoll saniert** und ist sofort bezugsfertig – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Hard Facts

- Wohnfläche: ca. **66 m²**
- Loggia: ca. **7 m²**
- Ausrichtung: **Westlich** (hell & sonnig)
- Heizung: **Infrarot** (aktuell ca. 100 €/Monat Strom)
- Parkplatz: **Freier Stellplatz im Hof** inklusive
- Zustand: **Liebevoll saniert**

Besonderheiten

- Ruhige und dennoch zentrale Lage
- Optimale Raumaufteilung
- Sonnige Loggia für gemütliche Abendstunden
- Niedrige laufende Kosten

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap