

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



Objektnummer: 287659

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Wohnfläche:	66,00 m ²
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

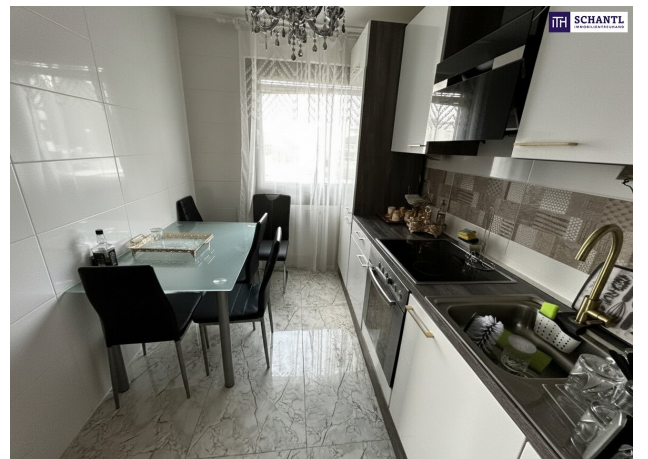
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

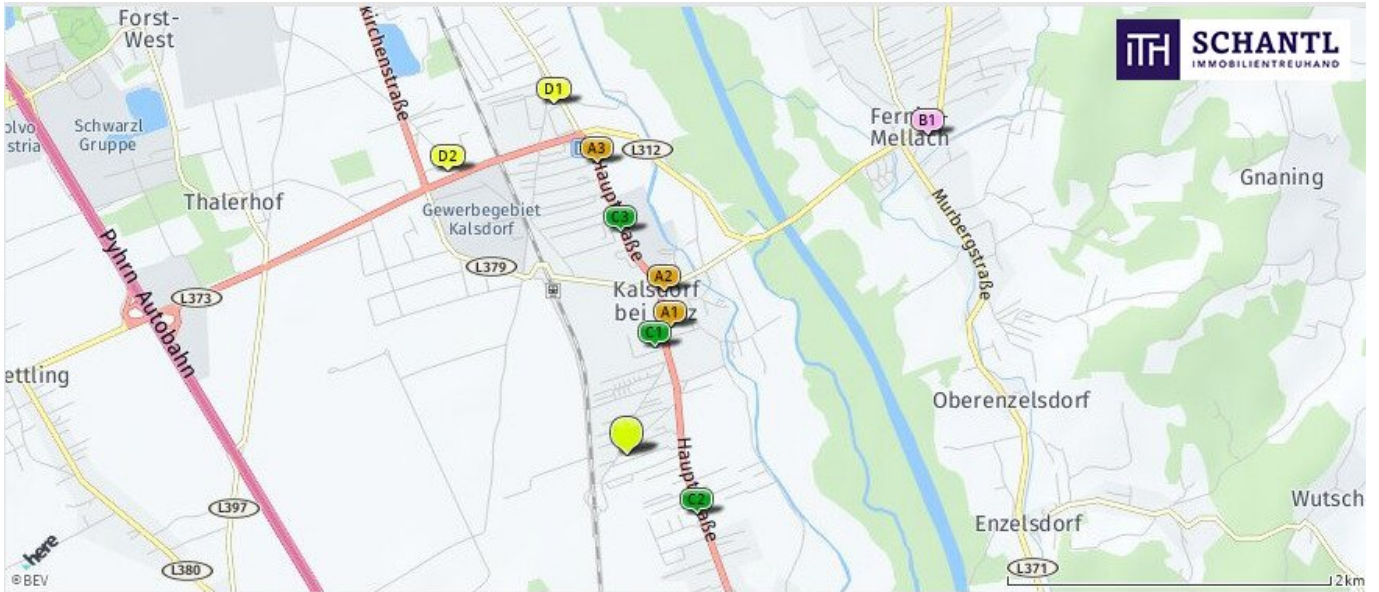
T +43 664 5411047
H +43 664 2507403

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









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. Würstwar...**
 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

- 
Raiffeisenbank Region Graz-Thalerho...
 Hauptstraße 135
 8401 Kalsdorf bei Graz
 (0,87 km / 1,05 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
BAWAG PSK Filiale
 Hauptstraße 119
 8401 Kalsdorf bei Graz
 (1,00 km / 1,18 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
Steiermärkische Bank u Sparkassen A...
 Hauptstraße 104
 8401 Kalsdorf bei Graz
 (1,13 km / 1,51 km)
 (Luftline / Mit Auto)




Post

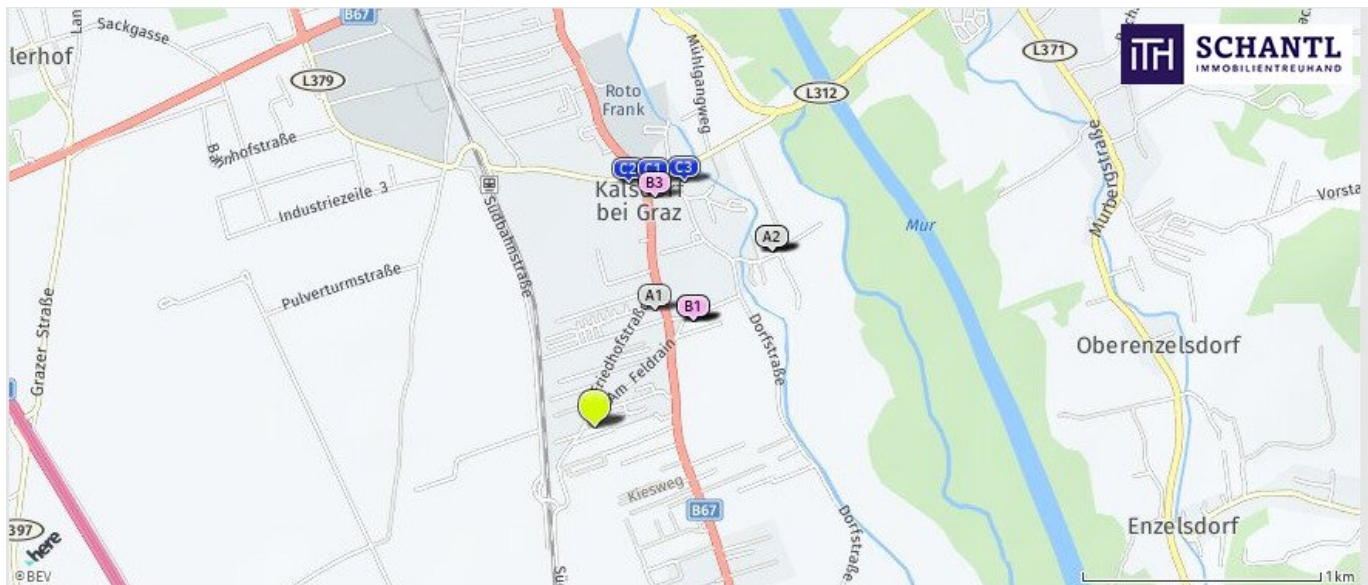
- 
BAWAG PSK
 Hauptstraße 119
 8401 Kalsdorf bei Graz
 (1,01 km / 1,20 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
Postamt 8072 Fernitz bei Graz
 Peter-Rosegger-Straße 1
 8072 Fernitz bei Graz
 (2,71 km / 3,27 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- Postamt 8402 Werndorf**
 Bundesstraße 135
 8402 Werndorf
 (3,71 km / 4,40 km)
 (Luftline / Mit Auto)

Tankstelle

- 
OMV
 Bierbaumerstraße 3
 8401 Kalsdorf
 (1,97 km / 2,54 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
Genol
 Hauptstraße 36
 8401 Kalsdorf
 (2,03 km / 2,61 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
JET
 Feldkirchenstraße 38
 8401 Kalsdorf
 (2,17 km / 3,52 km)
 (Luftline / Mit Auto)

Trafik

- 
Trafik
 Hauptstraße 123
 8401 Kalsdorf Bei Graz
 (0,99 km / 1,18 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
Trafik
 Hauptstraße 88
 8401 Kalsdorf Bei Graz
 (1,29 km / 1,60 km)
 (Luftline / Mit Auto)
- 
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. Pflingstner 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**

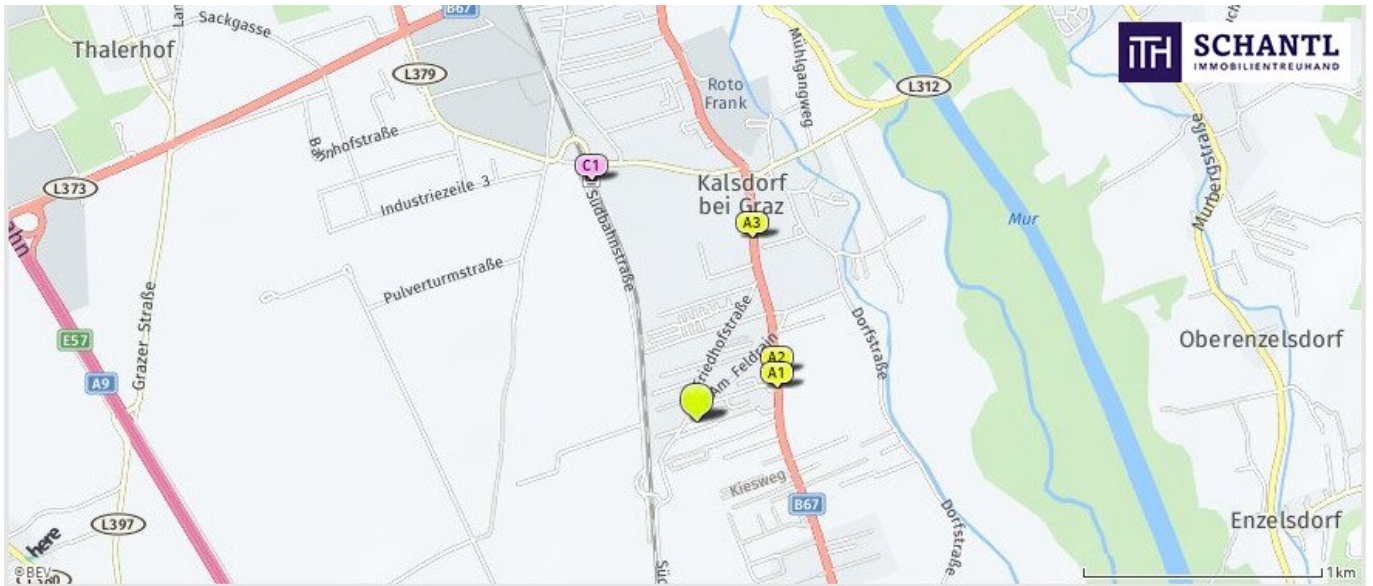
Dr. Franz Koroschetz
Hauptstraße 111
8401 Kalsdorf
(1,06 km / 1,32 km)
(Luftline / Mit Auto)
- C2**

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

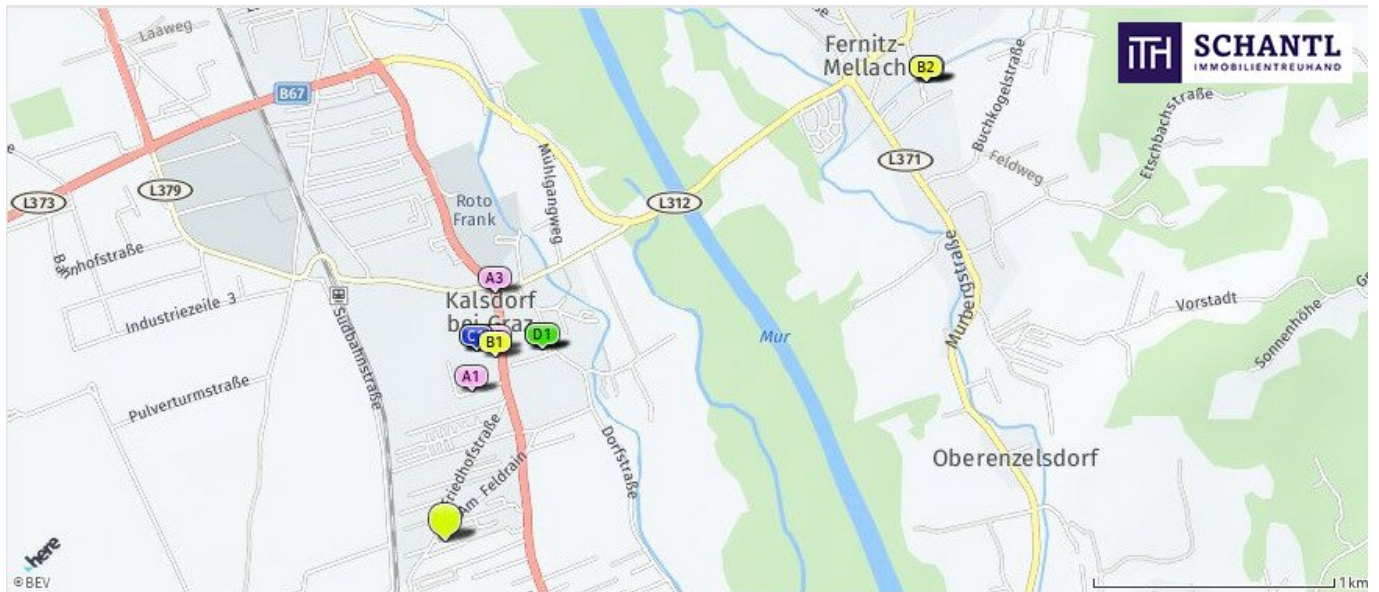
- Graz Brauhaus Puntigam
(9,08 km / 10,75 km)
(Luftline / Mit Auto)
- Graz Brauhaus Puntigam
(9,08 km / 10,75 km)
(Luftline / Mit Auto)
- Graz Puntigam Bahnhof
(9,11 km / 10,90 km)
(Luftline / Mit Auto)

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 Oberpremsstätten
(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)
- Diesekino 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 Unterper...
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

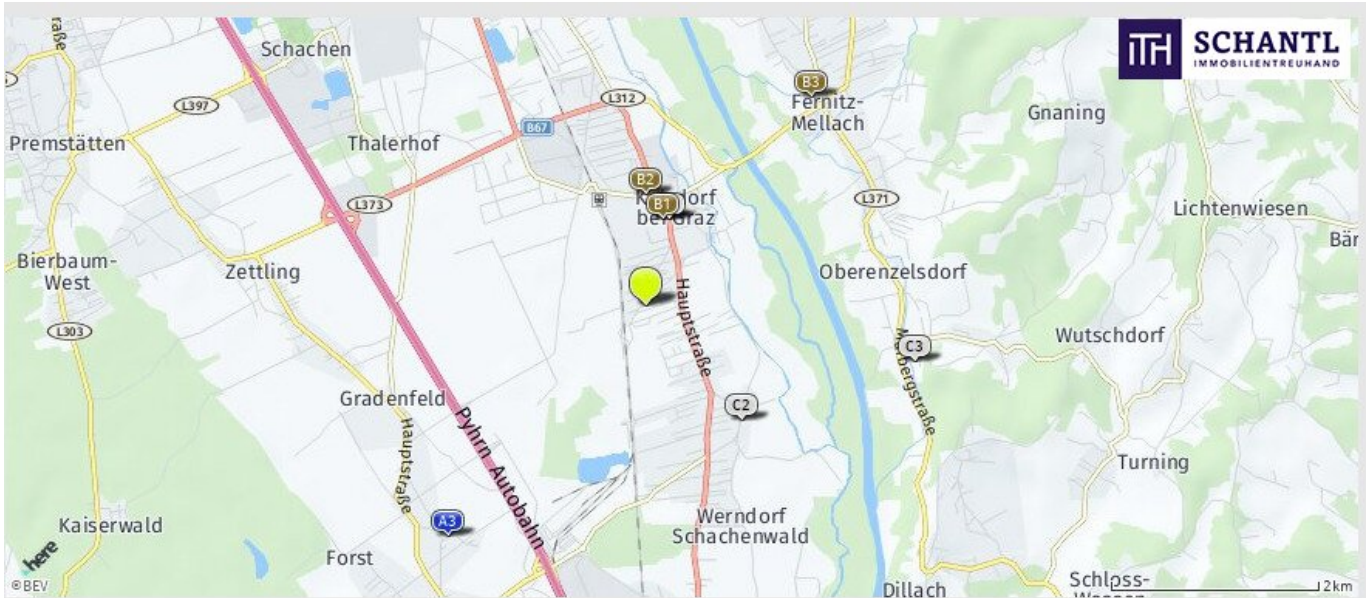
- D1** Das Leo
Hauptstraße 5
8401
(2,28 km / 2,65 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D2** Blue Bajou
Erzherzog-Johann-Platz 5
8072
(2,66 km / 3,27 km)
(Luftline / Mit Auto)
- D3** Beach Bar
(4,67 km / 9,40 km)
(Luftline / Mit Auto)

Weinlokal

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