

Hauptstraße 143, 8401 Kalsdorf bei Graz | Objektnummer: 5321/494882680

## VICUS Kalsdorf | modernster Wohn-Komfort mit Außenfläche



Ihr Ansprechpartner

**Angelo Barsuglia**

Geschäftsführender Gesellschafter

+43 664 101 3506

angelo.barsuglia@motus-group.at

www.motus-group.at/

Bankverbindung

Steiermärkische Sparkasse

AT98 2081 5000 4429 2258 | STSPAT2GXXX

## VICUS Kalsdorf | modernster Wohn-Komfort mit Außenfläche



### Lage

#### ENTFERNUNGEN:

Gesundheit: Arzt 223 m | Apotheke 484 m | Krankenhaus 9.669 m

Kinder & Schulen: Schule 41 m | Kindergarten 284 m

Nahversorgung: Supermarkt 148 m | Bäckerei 74 m | Einkaufszentrum 7.642 m

Sonstige: Geldautomat 108 m | Bank 267 m | Post 261 m | Polizei 76 m

Verkehr: Bus 60 m | Autobahnanschluss 3.047 m | Straßenbahn 8.541 m | Bahnhof 761 m | Flughafen 4.193 m

### Beschreibung

#### **Raus aus der Stadt. Rein in die Entspannung.**

Inmitten der idyllischen Gemeinde Kalsdorf, etwa 13 km südlich von Graz, entsteht das zentrale Neubau-Projekt VICUS KALSDORF mit ca. 50 modernen Eigentums-Wohnungen in der Größe von 35 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup>.

+ garantiert provisionsfrei kaufen +

Ein Billa-Supermarkt, ein Kindergarten, Schulen, ein Bankinstitut, ein praktischer Arzt, eine Post, eine Apotheke sowie das Gemeindeamt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Möglichkeiten für Naherholung und sportlichen Ausgleich bieten die nahegelegenen Murauen mit dem Murradweg R2 sowie dem Radweg R9, der von Kalsdorf aus in die Weststeiermark führt. Auch die Natur und der Genuss locken: Nach knapp 30 Minuten Autofahrt taucht man ein in die hügelige Landschaft der Südsteiermark, die nicht umsonst den Beinamen „steirische Toskana“ trägt. Hier warten exzellenter Wein, kulinarische Genüsse und abwechslungsreiche Ausflugsziele.

#### **Die Qualität von Bau & Ausstattung überzeugt:**

Bankverbindung  
Steiermärkische Sparkasse  
AT98 2081 5000 4429 2258 | STSPAT2GXXX

- + hochwertige Ziegelmassiv-Bauweise
- + erstklassige Fassaden-Dämmung
- + komfortable Barrierefreiheit
- + 3-fach Isolierverglasung für optimalen Wärme-Schutz
- + durchdachte, moderne Grundrisse
- + Küche mit großem Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler & E-Herd mit Backrohr, Umluft & Dunstabzug
- + Parkettboden mit sehr hoher Nutzschicht
- + Außenfläche bei jeder Wohnung (Balkon, Terrasse oder Loggia)
- + Sonnenschutz
- + Raumheizung mittels Fußbodenheizung
- + Wärmeversorgung: Fernwärme
- + viele Tiefgaragen-Stellplätze & Parkmöglichkeiten im Innenhof

**Fertig-Stellung:** Q2 2023

**Ihr Ansprech-Partner:** Angelo Barsuglia +43 664 101 3506

## Eckdaten

Nutzungsart: Wohnen, Gewerbe, Anlage  
Beziehbar: Q2 2023  
Eigentumsform: Wohnungseigentum

Bauart: Neubau  
Zustand: neuwertig  
Baujahr: 2023

Energieausweis  
Gültig bis: 25.04.2025  
HWB: **B** 31 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **B** 0,76

## Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
 Grunderwerbsteuer: 3,5 %

## Einheiten

Objektnr.	Top	Stockwerk	Wohnfläche	Freifläche	Kaufpreis	Status
5321/494882681	1.2	EG	69,4 m <sup>2</sup>	Terrasse: 19,82 m <sup>2</sup>	235.960,00 €	verfügbar
5321/494882682	1.3	EG	68,66 m <sup>2</sup>	Terrasse: 19,66 m <sup>2</sup>	240.310,00 €	verfügbar
5321/494882683	1.4	EG	70,92 m <sup>2</sup>	Terrasse: 22,32 m <sup>2</sup>	251.766,00 €	verfügbar
5321/494882684	1.5	EG	41,72 m <sup>2</sup>	Terrasse: 12,83 m <sup>2</sup>	148.106,00 €	verfügbar
5321/494882685	1.6	EG	80,33 m <sup>2</sup>	Terrasse: 20,96 m <sup>2</sup>	297.221,00 €	verfügbar
5321/494882735	1.1	EG	193,01 m <sup>2</sup>	-	752.739,00 €	verfügbar
5321/494882736	2.2	EG	160,29 m <sup>2</sup>	Terrasse: 41,97 m <sup>2</sup>	625.131,00 €	verfügbar
5321/494882738	2.1	EG	156,52 m <sup>2</sup>	Terrasse: 4,43 m <sup>2</sup>	610.428,00 €	verfügbar
5321/494882686	1.7	1. Etage	42,96 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,75 m <sup>2</sup>	135.324,00 €	verfügbar
5321/494882687	1.8.1	1. Etage	56,43 m <sup>2</sup>	Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	214.434,00 €	verfügbar
5321/494882688	1.8.2	1. Etage	83,37 m <sup>2</sup>	Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	308.469,00 €	verfügbar
5321/494882689	1.9	1. Etage	69,99 m <sup>2</sup>	Loggia: 8,42 m <sup>2</sup>	209.970,00 €	verfügbar
5321/494882690	1.10	1. Etage	69,4 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,82 m <sup>2</sup>	242.900,00 €	verfügbar
5321/494882691	1.11	1. Etage	68,66 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,84 m <sup>2</sup>	247.176,00 €	verfügbar
5321/494882692	1.12	1. Etage	70,92 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,82 m <sup>2</sup>	262.404,00 €	verfügbar
5321/494882693	1.13	1. Etage	53,23 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,84 m <sup>2</sup>	202.274,00 €	verfügbar
5321/494882694	1.14	1. Etage	40,18 m <sup>2</sup>	Balkon: 24,65 m <sup>2</sup>	160.720,00 €	verfügbar
5321/494882716	2.4	1. Etage	59,54 m <sup>2</sup>	Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	235.950,00 €	verfügbar
5321/494882717	2.3.1	1. Etage	109,99 m <sup>2</sup>	Loggia: 12,15 m <sup>2</sup>	431.925,00 €	verfügbar
5321/494882718	2.3.2	1. Etage	60,55 m <sup>2</sup>	Loggia: 12,76 m <sup>2</sup>	234.975,00 €	verfügbar
5321/494882719	2.5	1. Etage	46,64 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,75 m <sup>2</sup>	163.240,00 €	verfügbar
5321/494882720	2.6	1. Etage	46,1 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,72 m <sup>2</sup>	161.350,00 €	verfügbar
5321/494882721	2.7	1. Etage	35,81 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,8 m <sup>2</sup>	128.916,00 €	verfügbar
5321/494882723	2.8	1. Etage	71,44 m <sup>2</sup>	Balkon: 8,53 m <sup>2</sup> Loggia: 8,66 m <sup>2</sup>	278.616,00 €	verfügbar
5321/494882695	1.15	2. Etage	42,95 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,75 m <sup>2</sup>	141.735,00 €	verfügbar
5321/494882696	1.16.1	2. Etage	57,09 m <sup>2</sup>	Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	225.720,00 €	verfügbar
5321/494882697	1.16.2	2. Etage	83,32 m <sup>2</sup>	Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	316.806,00 €	verfügbar
5321/494882699	1.17	2. Etage	69,94 m <sup>2</sup>	Loggia: 8,42 m <sup>2</sup>	213.317,00 €	verfügbar
5321/494882700	1.18	2. Etage	69,4 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,82 m <sup>2</sup>	256.780,00 €	verfügbar
5321/494882701	1.19	2. Etage	68,66 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,84 m <sup>2</sup>	255.415,20 €	verfügbar
5321/494882702	1.20	2. Etage	70,92 m <sup>2</sup>	Balkon: 9,82 m <sup>2</sup>	265.950,00 €	verfügbar
5321/494882703	1.21	2. Etage	78,88 m <sup>2</sup>	Terrasse: 19,19 m <sup>2</sup> Balkon: 9,84 m <sup>2</sup>	313.548,00 €	verfügbar
5321/494882722	2.11	2. Etage	46,64 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,75 m <sup>2</sup>	167.904,00 €	verfügbar
5321/494882724	2.10	2. Etage	58,94 m <sup>2</sup>	Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	242.000,00 €	verfügbar
5321/494882725	2.9.2	2. Etage	66,45 m <sup>2</sup>	Loggia: 5,19 m <sup>2</sup>	258.726,00 €	verfügbar
5321/494882726	2.9.1	2. Etage	89,68 m <sup>2</sup>	Terrasse: 20,9 m <sup>2</sup> Loggia: 11,5 m <sup>2</sup>	377.160,00 €	verfügbar
5321/494882727	2.12	2. Etage	46,1 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,72 m <sup>2</sup>	170.570,00 €	verfügbar
5321/494882728	2.13	2. Etage	35,81 m <sup>2</sup>	Loggia: 6,07 m <sup>2</sup>	136.078,00 €	verfügbar
5321/494882729	2.14	2. Etage	53,72 m <sup>2</sup>	Terrasse: 20,04 m <sup>2</sup>	225.624,00 €	verfügbar
5321/494882704	1.22	3. Etage	79,03 m <sup>2</sup>	Loggia: 17,73 m <sup>2</sup>	276.605,00 €	verfügbar
5321/494882705	1.23	3. Etage	48,92 m <sup>2</sup>	Terrasse: 17,51 m <sup>2</sup>	200.572,00 €	verfügbar

5321/4948827061.24	3. Etage	48,92 m <sup>2</sup>	Terrasse: 16,08 m <sup>2</sup>	200.572,00 €	verfügbar
5321/4948827071.25	3. Etage	49,84 m <sup>2</sup>	Terrasse: 21,09 m <sup>2</sup>	209.328,00 €	verfügbar
5321/4948827081.26	3. Etage	55,9 m <sup>2</sup>	Terrasse: 16,47 m <sup>2</sup>	166.582,00 €	verfügbar
5321/4948827091.27	3. Etage	57,14 m <sup>2</sup>	Terrasse: 10,72 m <sup>2</sup>	228.560,00 €	verfügbar
5321/4948827101.28	3. Etage	56,78 m <sup>2</sup>	Terrasse: 10,7 m <sup>2</sup>	227.120,00 €	verfügbar
5321/4948827111.29	3. Etage	57,81 m <sup>2</sup>	Terrasse: 11,67 m <sup>2</sup>	231.240,00 €	verfügbar
5321/4948827121.30	3. Etage	52,6 m <sup>2</sup>	Terrasse: 28,23 m <sup>2</sup>	226.180,00 €	verfügbar
5321/4948827302.16	3. Etage	48,92 m <sup>2</sup>	Terrasse: 17,38 m <sup>2</sup>	200.572,00 €	verfügbar
5321/4948827312.15	3. Etage	48,92 m <sup>2</sup>	Terrasse: 16,94 m <sup>2</sup>	200.572,00 €	verfügbar
5321/4948827322.17	3. Etage	48,33 m <sup>2</sup>	Terrasse: 11,12 m <sup>2</sup>	188.487,00 €	verfügbar
5321/4948827332.18	3. Etage	68,46 m <sup>2</sup>	Terrasse: 26,88 m <sup>2</sup>	294.378,00 €	verfügbar
5321/4948827342.19	3. Etage	52,28 m <sup>2</sup>	Terrasse: 29,07 m <sup>2</sup>	209.120,00 €	verfügbar
5321/4948827131.31	4. Etage	85,12 m <sup>2</sup>	Terrasse: 143,72 m <sup>2</sup>	425.600,00 €	verfügbar
5321/4948827141.32	4. Etage	81 m <sup>2</sup>	Terrasse: 68,72 m <sup>2</sup>	372.600,00 €	verfügbar
5321/4948827151.33	4. Etage	74,92 m <sup>2</sup>	Terrasse: 89,35 m <sup>2</sup>	367.108,00 €	verfügbar

## Weitere Fotos

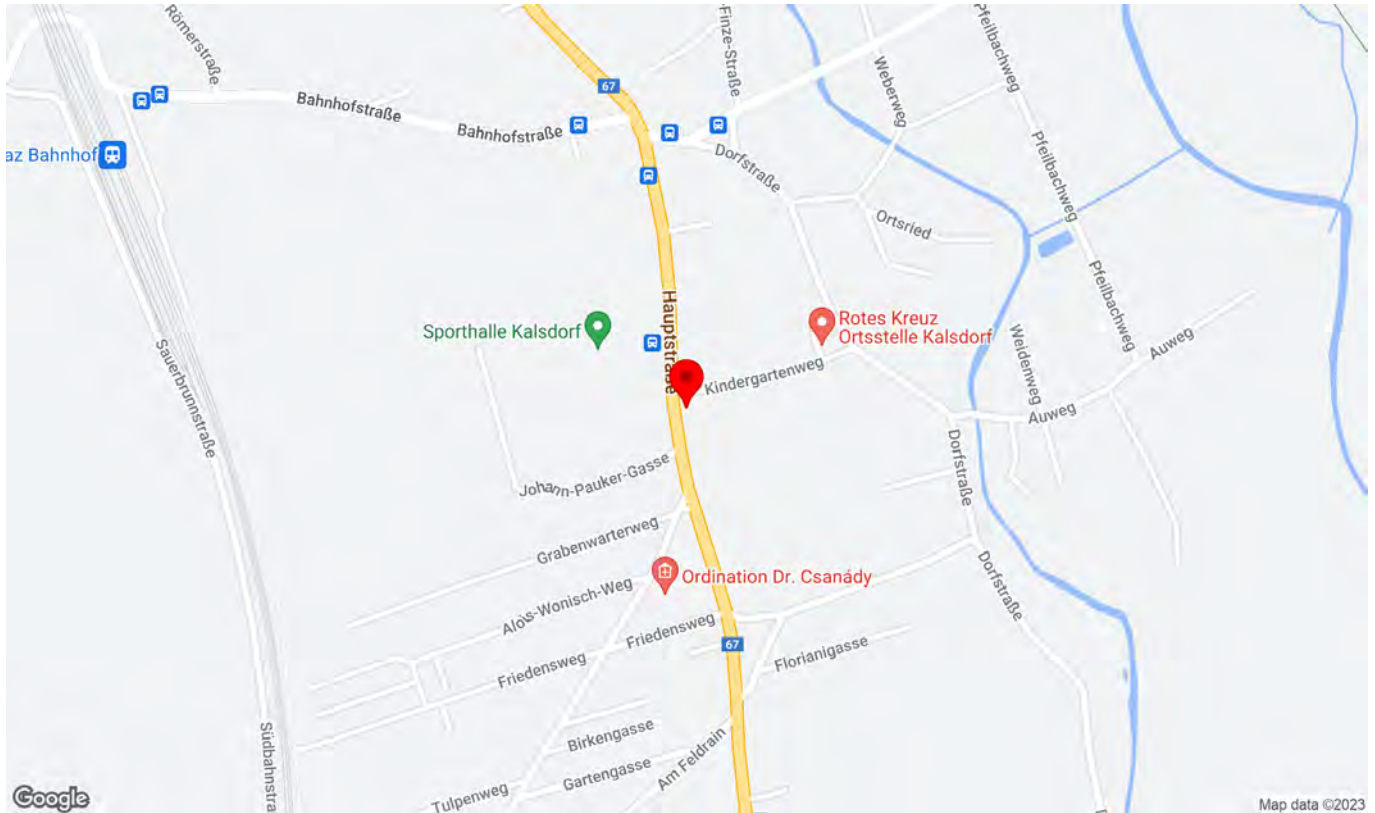






## Lage

Hauptstraße 143, 8401 Kalsdorf bei Graz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	9.675 m

### Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	75 m
Einkaufszentrum	7.650 m

### Verkehr

Bus	75 m
Autobahnanschluss	3.050 m
Straßenbahn	8.550 m
Bahnhof	775 m
Flughafen	4.200 m

### Kinder & Schulen

Schule	50 m
Kindergarten	300 m

### Sonstige

Geldautomat	125 m
Bank	275 m
Post	275 m
Polizei	100 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



PP1 PP2 PP3 PP4 PP5 PP6 PP7 PP8 PP9 PP10

PP11 PP12 PP13 PP14 PP15 PP16 PP17 PP18 PP19 PP20 PP21

PP22 PP23 PP24 PP25 PP26 PP27 PP28

PP29 PP30 PP31 PP32 PP33 PP34 PP35

CP9

CP10

CP11

CP12

CP13

CP14

Lokal  
156,52 m<sup>2</sup>

Küche

Stgh.  
14,08 m<sup>2</sup>

Mitarbeiter

Teeküche

Seminar

Terrasse  
29,70 m<sup>2</sup>

Terrasse  
41,97 m<sup>2</sup>

Verkauf  
160,29 m<sup>2</sup>

Kombiraum

Kombiraum

WC

WC D/Beh.

WC-H WC-D

VR

Stgh.  
40,79 m<sup>2</sup>

VR

WC

Teeküche

Büro

AR

Lager

LG  
34,45 m<sup>2</sup>

Terrasse  
19,82 m<sup>2</sup>

Zimmer  
14,30 m<sup>2</sup>

SR  
6,14 m<sup>2</sup>

Zimmer  
11,13 m<sup>2</sup>

WoKo/Ess  
22,74 m<sup>2</sup>

AR  
1,79 m<sup>2</sup>

WC  
1,62 m<sup>2</sup>

Bad  
4,29 m<sup>2</sup>

VR  
7,39 m<sup>2</sup>

Terrasse  
19,66 m<sup>2</sup>

WoKo/Ess  
22,42 m<sup>2</sup>

AR  
1,79 m<sup>2</sup>

WC  
1,62 m<sup>2</sup>

Bad  
4,24 m<sup>2</sup>

VR  
7,29 m<sup>2</sup>

Zimmer  
13,74 m<sup>2</sup>

SR  
6,20 m<sup>2</sup>

Zimmer  
11,36 m<sup>2</sup>

Zimmer  
15,79 m<sup>2</sup>

SR  
6,67 m<sup>2</sup>

Zimmer  
11,33 m<sup>2</sup>

Terrasse  
22,32 m<sup>2</sup>

WoKo/Ess  
22,05 m<sup>2</sup>

AR  
1,78 m<sup>2</sup>

WC  
1,62 m<sup>2</sup>

Bad  
4,29 m<sup>2</sup>

VR  
7,39 m<sup>2</sup>

Terrasse  
12,83 m<sup>2</sup>

WoKo/Ess  
24,61 m<sup>2</sup>

AR  
1,83 m<sup>2</sup>

WC  
1,67 m<sup>2</sup>

Bad  
4,34 m<sup>2</sup>

VR  
9,27 m<sup>2</sup>

Terrasse  
20,96 m<sup>2</sup>

WoKo/Ess  
38,78 m<sup>2</sup>

AR  
1,79 m<sup>2</sup>

WC  
1,62 m<sup>2</sup>

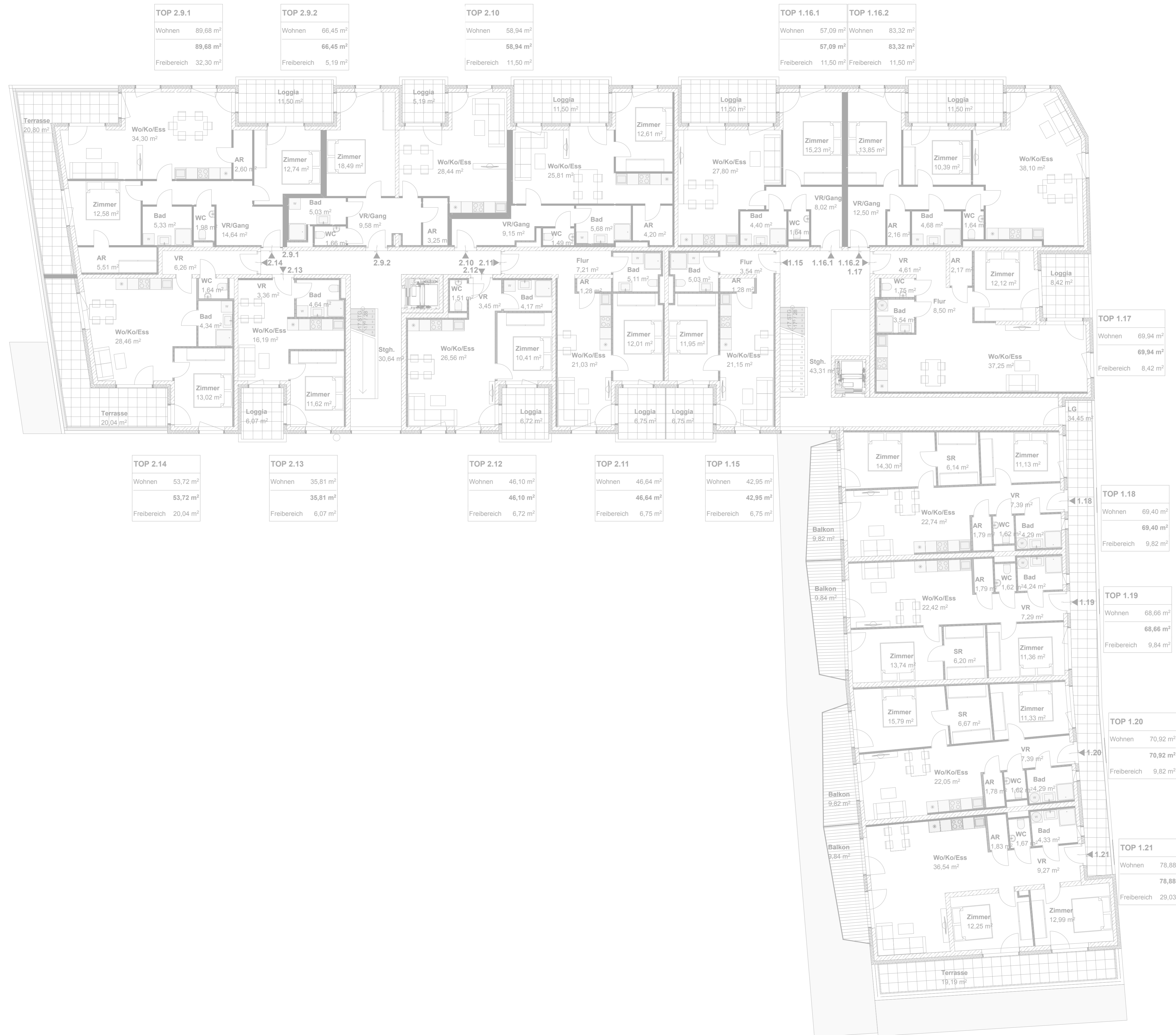
Bad  
4,24 m<sup>2</sup>

VR  
10,17 m<sup>2</sup>

Zimmer  
11,74 m<sup>2</sup>

Zimmer  
11,99 m<sup>2</sup>





TOP 2.9.1	
Wohnen	89,68 m <sup>2</sup>
	89,68 m <sup>2</sup>
Freibereich	32,30 m <sup>2</sup>

TOP 2.9.2	
Wohnen	66,45 m <sup>2</sup>
	66,45 m <sup>2</sup>
Freibereich	5,19 m <sup>2</sup>

TOP 2.10	
Wohnen	58,94 m <sup>2</sup>
	58,94 m <sup>2</sup>
Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>

TOP 1.16.1	
Wohnen	57,09 m <sup>2</sup>
	57,09 m <sup>2</sup>
Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>

TOP 1.16.2	
Wohnen	83,32 m <sup>2</sup>
	83,32 m <sup>2</sup>
Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>

TOP 1.17	
Wohnen	69,94 m <sup>2</sup>
	69,94 m <sup>2</sup>
Freibereich	8,42 m <sup>2</sup>

TOP 2.14	
Wohnen	53,72 m <sup>2</sup>
	53,72 m <sup>2</sup>
Freibereich	20,04 m <sup>2</sup>

TOP 2.13	
Wohnen	35,81 m <sup>2</sup>
	35,81 m <sup>2</sup>
Freibereich	6,07 m <sup>2</sup>

TOP 2.12	
Wohnen	46,10 m <sup>2</sup>
	46,10 m <sup>2</sup>
Freibereich	6,72 m <sup>2</sup>

TOP 2.11	
Wohnen	46,64 m <sup>2</sup>
	46,64 m <sup>2</sup>
Freibereich	6,75 m <sup>2</sup>

TOP 1.15	
Wohnen	42,95 m <sup>2</sup>
	42,95 m <sup>2</sup>
Freibereich	6,75 m <sup>2</sup>

TOP 1.18	
Wohnen	69,40 m <sup>2</sup>
	69,40 m <sup>2</sup>
Freibereich	9,82 m <sup>2</sup>

TOP 1.19	
Wohnen	68,66 m <sup>2</sup>
	68,66 m <sup>2</sup>
Freibereich	9,84 m <sup>2</sup>

TOP 1.20	
Wohnen	70,92 m <sup>2</sup>
	70,92 m <sup>2</sup>
Freibereich	9,82 m <sup>2</sup>

TOP 1.21	
Wohnen	78,88 m <sup>2</sup>
	78,88 m <sup>2</sup>
Freibereich	29,03 m <sup>2</sup>





**TOP 1.31**

Wohnen	85,12 m <sup>2</sup>
	85,12 m <sup>2</sup>
Freibereich	143,72 m <sup>2</sup>

**TOP 1.32**

Wohnen	81,00 m <sup>2</sup>
	81,00 m <sup>2</sup>
Freibereich	68,72 m <sup>2</sup>

**TOP 1.33**

Wohnen	74,92 m <sup>2</sup>
	74,92 m <sup>2</sup>
Freibereich	89,35 m <sup>2</sup>



