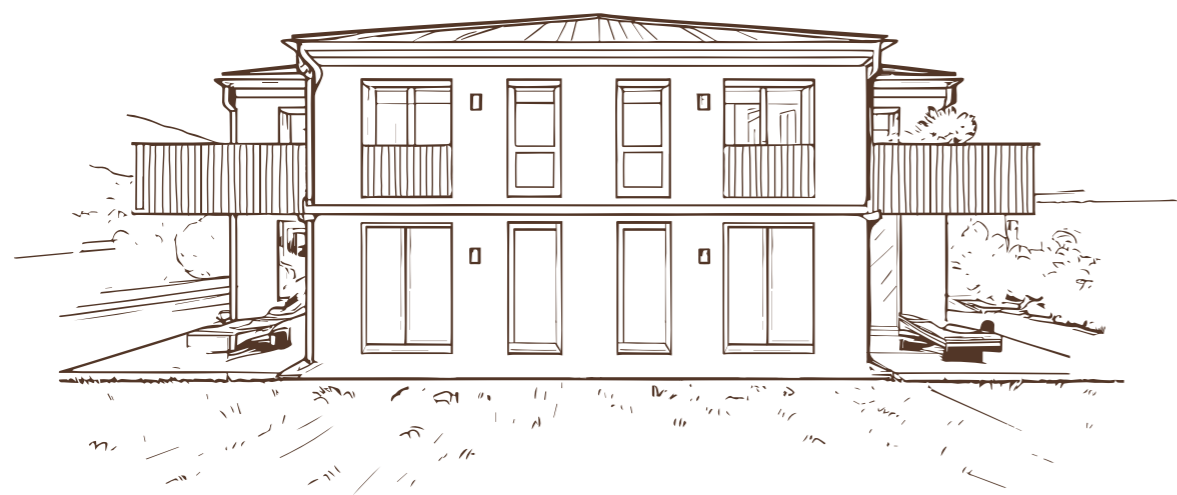


MODERNES WOHNEN
DIREKT IM *Zentrum*



AQUA - VILLA - TERRA

ENTDECKEN SIE DAS BESONDERE LEBENSGEFÜHL IN UNSEREN LUXURIÖSEN VILLEN DIREKT IM ZENTRUM VON *Kalsdorf* BEI GRAZ.



Lage

Exklusives Wohnen in Kalsdorf bei Graz – Ihre Villa zum Wohlfühlen

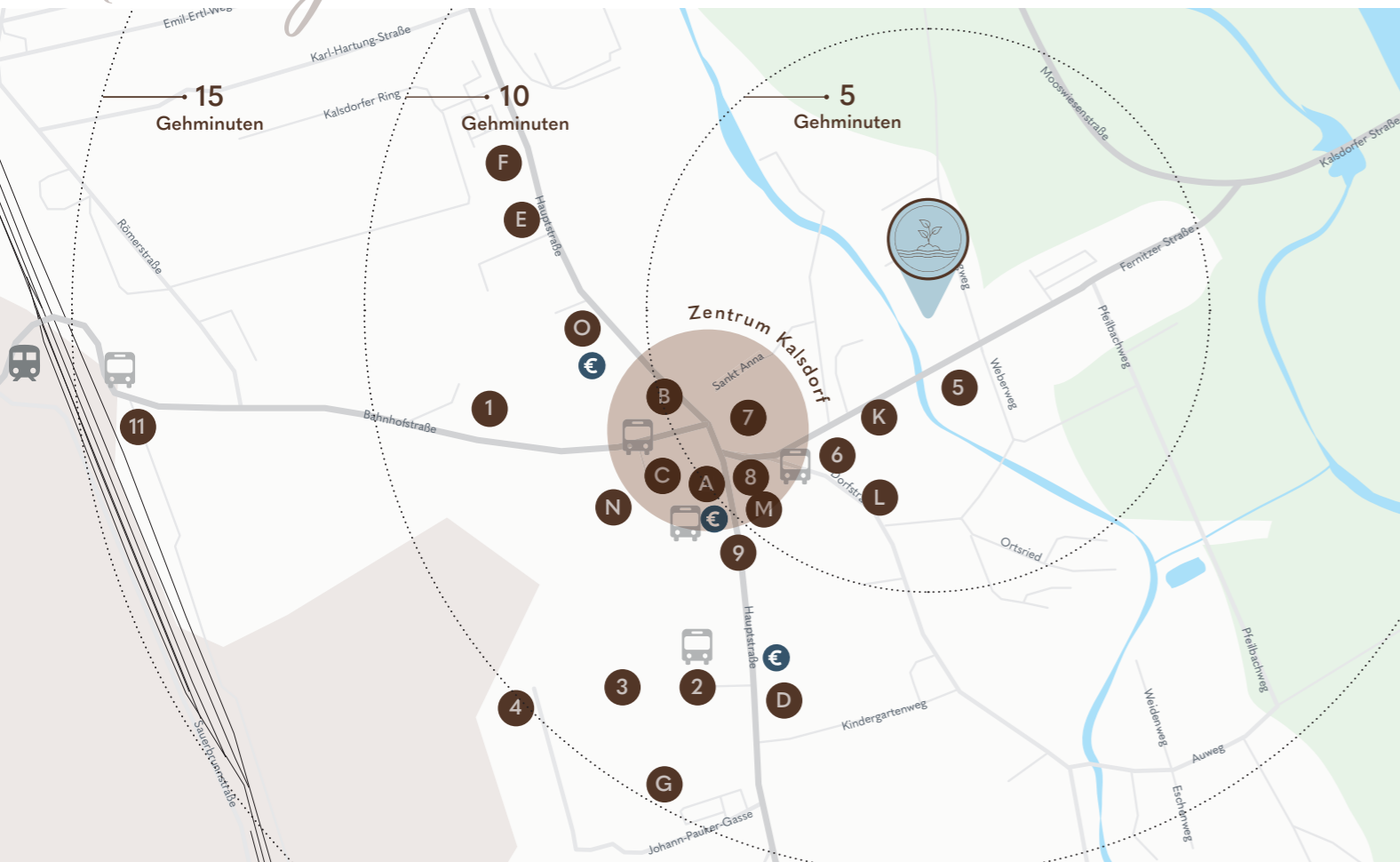
Entdecken Sie das besondere Lebensgefühl in unseren luxuriösen Villen im Herzen von Kalsdorf bei Graz – dem idealen Ort für Familien, die Komfort, Stil und eine naturnahe Umgebung schätzen. Unsere hochwertigen Wohnhäuser vereinen modernes Design mit erstklassigen Annehmlichkeiten. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, während großzügige Grünflächen und nahe Erholungsgebiete ein harmonisches Wohnumfeld schaffen – das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen am Wasser – mit dem Komfort und der Geborgenheit, die Ihre Familie verdient. Entdecken Sie, wie modernes Wohnen, Natur und beste Infrastruktur in Kalsdorf zu einem einzigartigen Zuhause verschmelzen – und schaffen Sie bleibende Erinnerungen in einem Lebensraum, der Sie mit jedem Detail begeistert.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Wasser!



Projektstandort



Verkehrsanbindung

- Gh Pendl (90 m)
- W-Kamschal-Platz (431, 510, 630)
- Ort (610, 620, N05, 600, 630)
- Bahnhofstraße (431, 510, 630)
- Hauptschule (431, 610, 620, 630)
- Kalsdorf, Bhf (910 m)

medizinische Versorgung

- K Dr. Waltersdorfer | Augenarzt (130 m)
- L Dr. Slawitsch-Waltersdorfer (200 m)
- M Dr. Koroschetz | Frauenarzt (290 m)
- N Dr. Danninger | HNO-Arzt (370 m)
- O Apotheke Kalsdorf (410 m)

Bildungseinrichtungen

- 1 Bücherei Hauptplatz 1 (600 m)
- 2 Volksschule Hauptstraße 130 (650 m)
- 3 NMS Kalsdorf (650 m)
- 4 Gemeindegarten (1 km)

Gastronomie

- 5 Bine 7 (20 m)
- 6 Gasthof Pendl (200 m)
- 7 Baristas (260 m)
- 8 Café Pecis Print (310 m)
- 9 Pizzeria La Casa (500 m)
- 10 Moni's Gasthaus (760 m)
- 11 Hotel-Restaurant Mayer (890 m)

Einkaufsmöglichkeiten

- A Fleischerei Pecigus (300 m)
- B EP: Stibitzhofer (310 m)
- € BAWAG PSK (320 m)
- C NKD Bierbaum (330 m)
- € Sparkasse (410 m)
- € Raiffeisenbank (440 m)
- D Konditorei Steiner (470 m)
- E Trafik (480 m)
- F Lidl Kalsdorf (540 m)
- G Billa Kalsdorf (850 m)

DIE PERFEKTE INFRASTRUKTUR.

5 MINUTEN FUSSWEG INS ZENTRUM VON.

Kalsdorf

Kalsdorf bei Graz vereint die Vorteile des ländlichen Lebens mit der Nähe zur Stadt und bietet Ihnen eine ideale Ausgangslage für ein komfortables und entspanntes Leben.

Ausgezeichnete Infrastruktur für jeden Bedarf

Dank der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie in Kalsdorf eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten über Fachgeschäfte bis hin zu lokalen Märkten – machen den täglichen Einkauf einfach und bequem. Auch gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Schnelle Anbindung nach Graz

Die Verkehrsanbindung an die steirische Landeshauptstadt Graz ist optimal. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum über die A2 oder die gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmittel, die regelmäßig verkehren und Ihnen so eine schnelle Verbindung nach Graz ermöglichen.

Bildung und Betreuung vor Ort

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Schulen, Kindergärten und Betreuungsangeboten. Ob Grundschule oder weiterführende Schulen – hier finden Sie alles, was Ihre Kinder für eine erfolgreiche Ausbildung brauchen. Die Nähe zu Graz erweitert zudem die Auswahl an Bildungseinrichtungen, sodass keine Wünsche offenbleiben.

Medizinische Versorgung in Reichweite

Die medizinische Versorgung ist in Kalsdorf ebenfalls sehr gut. Ärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind vor Ort oder in unmittelbarer Nähe zu finden, sodass Sie im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt werden. Kalsdorf bei Graz – wo sich Lebensqualität und gute Anbindung perfekt ergänzen.



EIN AMBIENTE DAS
begeistert.



Ihr neues Zuhause – Eleganz und Komfort in Perfektion

Unsere exklusiven Villen in Kalsdorf bei Graz bestechen durch eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Hier vereinen sich zeitloses Design, modernster Wohnkomfort und höchste Qualität zu einem einzigartigen Lebensraum für Ihre Familie.

Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen im Zentrum – trotzdem mit Ruhe, Grünraum und der Geborgenheit, die Ihre Familie verdient. Entdecken Sie, wie modernes Wohnen, Natur und beste Infrastruktur in Kalsdorf zu einem einzigartigen Zuhause verschmelzen – und schaffen Sie bleibende Erinnerungen in einem Lebensraum, der Sie mit jedem Detail begeistert.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf!
Erfüllen Sie sich den Traum vom Wohnen im Zentrum – trotzdem mit Ruhe,



BAUBEGINN

Q3 | 25

VILLEN

2

WOHNEINHEITEN

4

GRUNDFLÄCHEN

228-273 m²

EINHEITSGRÖSSEN

104-113 m²



Echte Massivbauweise

2,80m Raumhöhe EG

Großzügige Grünflächen

Großformat Fliesen

Fischgrät Eichenparkett

3-fach Verglasung

elektrischer Sonnenschutz

Fußbodenheizung

Einzelraumregelung





AQUA - VILLA - TERRA



Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Erleben Sie das Zusammenspiel aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumgestaltung und moderner Technik – Ihre Villa in Kalsdorf bietet die perfekte Basis für ein stilvolles, komfortables Leben, das sich ganz nach Ihren Wünschen richtet.



IHR NEUES ZUHAUSE ELEGANZ UND KOMFORT IN PERFEKTION.

HOCHWERTIGE MATERIALIEN UND *durchdachte* DETAILS.

Bereits beim Betreten spüren Sie die Liebe zum Detail und die hohe Qualität der Materialien. Der edle Eichenparkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme, natürliche Atmosphäre und wird von einer effizienten Fußbodenheizung ergänzt, die für gleichmäßige Wärme sorgt. Großformatiges Feinsteinzeug in Bad, WC und Vorraum unterstreicht das moderne, stilvolle Design. Qualität die Generationen überdauert.

Maximaler Komfort und durchdachte Funktionen

Überhohe, großzügige Fensterflächen erhellen die Wohnräume und schaffen einen atemberaubenden Flair. Durch den elektrischen Sonnenschutz in allen Wohnräumen können die Räume mühelos beschattet werden.

Funktionale Raumgestaltung für Ihre Bedürfnisse

Unsere Villen bieten viel Platz für Ihr Familienleben, durch besonders effiziente Grundrissgestaltung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit offener Küche schafft Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Wohlfühlen. Ein separater Abstellraum bzw. Wirtschaftsraum sorgt für Ordnung und Praktikabilität im Alltag. Das elegante Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet und kann um eine komfortable Badewanne erweitert werden – perfekt für entspannte Momente. Im Obergeschoss wurde besonders auf Schallschutz zwischen den Zimmern geachtet und durch den Einsatz von Glasoberlichtern kommt auch natürliches Licht ins Stiegenhaus



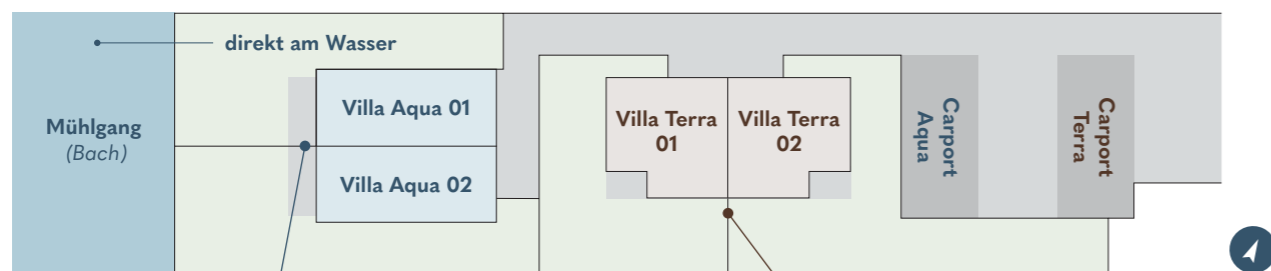
AQUA - VILLA - TERRA

IHR PRIVATES WOHLFÜHL PARADIES

FÜR DIE GANZE *Familie*

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Erleben Sie das Zusammenspiel aus großzügigen Grünflächen, Wohnen am Wasser, sowie direkter Zentrumslage – Ihre Villa in Kalsdorf bietet die perfekte Basis für ein stilvolles, komfortables Leben, das sich ganz nach Ihren Wünschen richtet.



Ruhig Wohnen, urban angebunden

Dank der optimalen Lage von Kalsdorf profitieren Familien von einer entspannten Wohnsituation im Grünen und der gleichzeitig kurzen Verbindung nach Graz. Damit vereinen Sie in Ihrem Alltag eine ruhige, naturnahe Umgebung mit den Möglichkeiten einer pulsierenden Stadt, die Ihnen ein breites kulturelles und gesellschaftliches Angebot bietet. Erleben Sie eine erstklassige Lebensqualität.



01

VILLA AQUA

Raumhöhe
im EG 2,80 m

Wohnfläche
110,19 m²

Aufteilung
6 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

146m² Garten

HIGHLIGHTS

- * Glasoberlichten im Bad
- * Luxuriöse Raumhöhe von 2,80 Meter im EG
- * Fenster mit 2,40 Meter großzügige Garderobe
- * massive Terrasse
- * XXL-Küche mit Insel
- * durchdachte Stauräume
 - im Badezimmer
 - unter der Treppe
 - Dachboden



ERDGESCHOSS

VORRAUM
7,10 m²

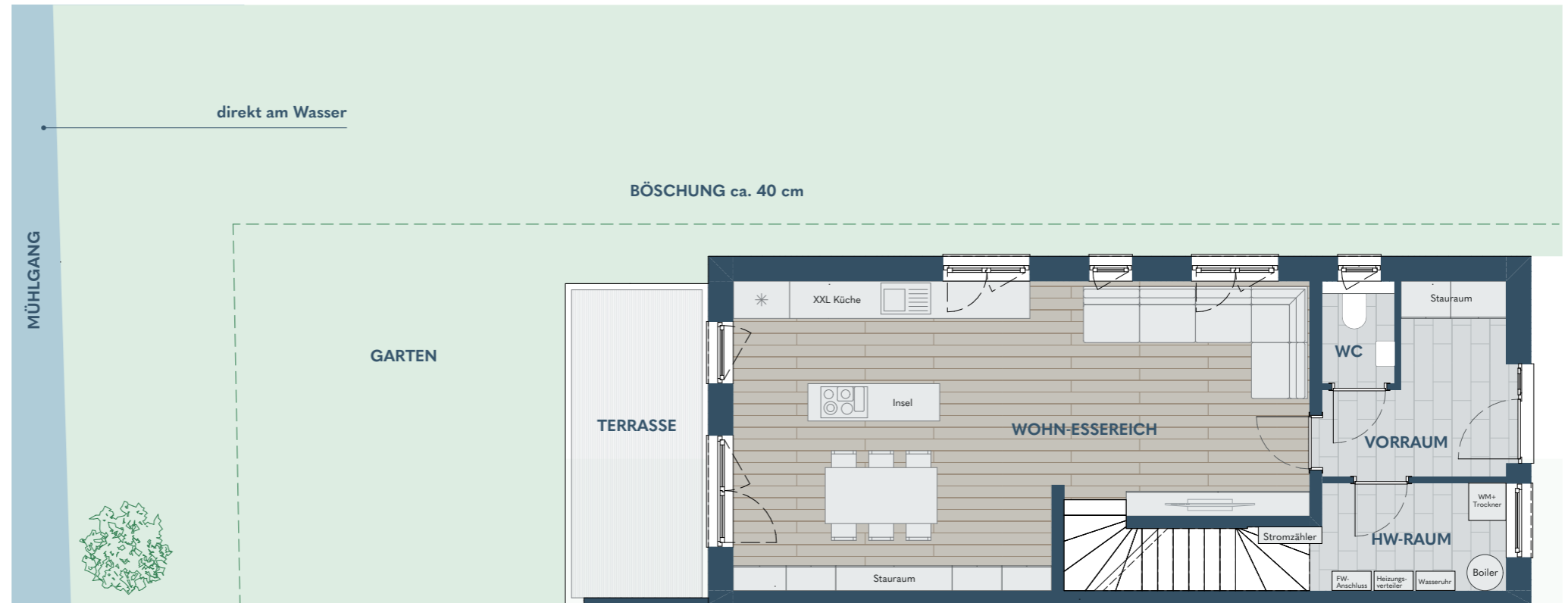
WC²⁾
1,70 m²

HW-RAUM³⁾
6,76 m²

WOHN-ESSBEREICH
40,82 m²

TERRASSE
11,63 m²

GRUNDGRÖSSE
232,56 m²



OBERGESCHOSS

MASTER-BEDROOM
14,74 m²

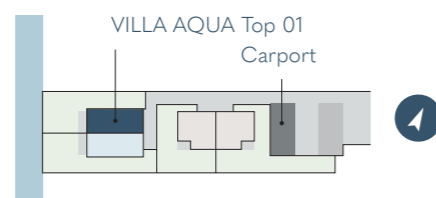
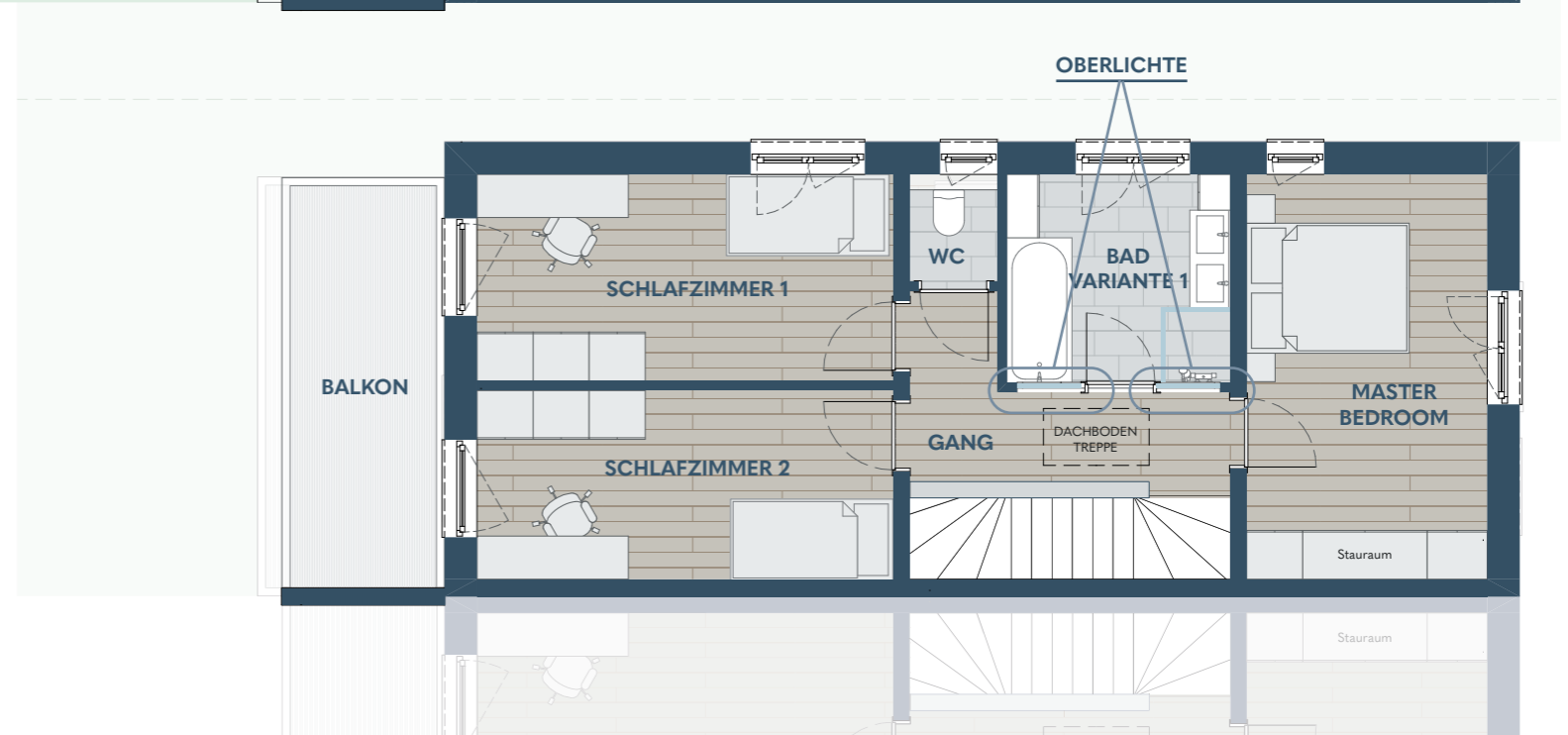
BAD¹⁾ VARIANTE 1
7,09 m²

WC
1,25 m²

SCHLAFZIMMER 1
13,00 m²

SCHLAFZIMMER 2
11,85 m²

BALKON
9,30 m²



1) mit Dusche, Badewanne und Waschbecken
 2) mit WC und Handwaschbecken
 3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.

02

VILLA AQUA

Raumhöhe
im EG 2,80 m

Wohnfläche
110,19 m²

Aufteilung
6 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

159 m² Garten

HIGHLIGHTS

- * Glasoberlichten im Bad
- * Luxuriöse Raumhöhe von 2,80 Meter im EG
- * Fenster mit 2,40 Meter großzügige Garderobe
- * massive Terrasse
- * XXL-Küche mit Insel
- * durchdachte Stauräume
- im Badezimmer
- unter der Treppe
- Dachboden



ERDGESCHOSS

VORRAUM

7,10 m²

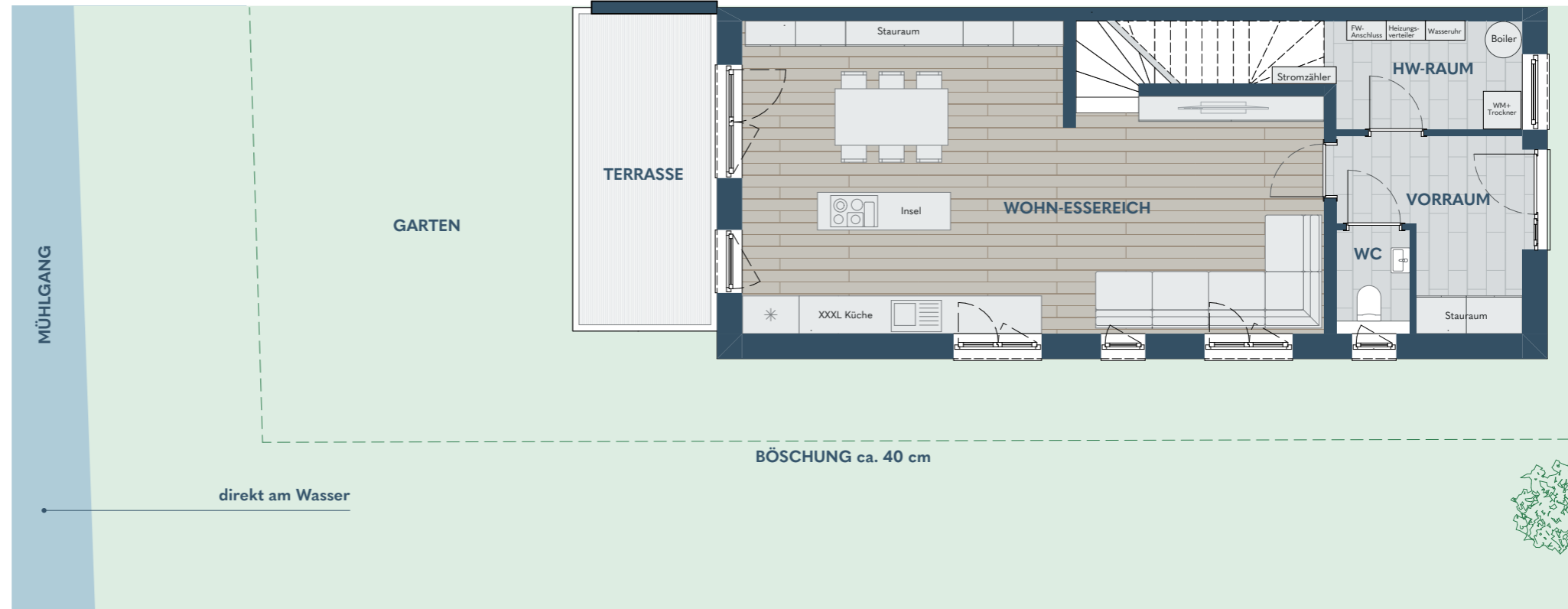
WC²⁾
1,70 m²

HW-RAUM³⁾
6,76 m²

WOHN-ESSBEREICH
40,82 m²

TERRASSE
11,63 m²

GRUNDGRÖSSE
254,88 m²



OBERGESCHOSS

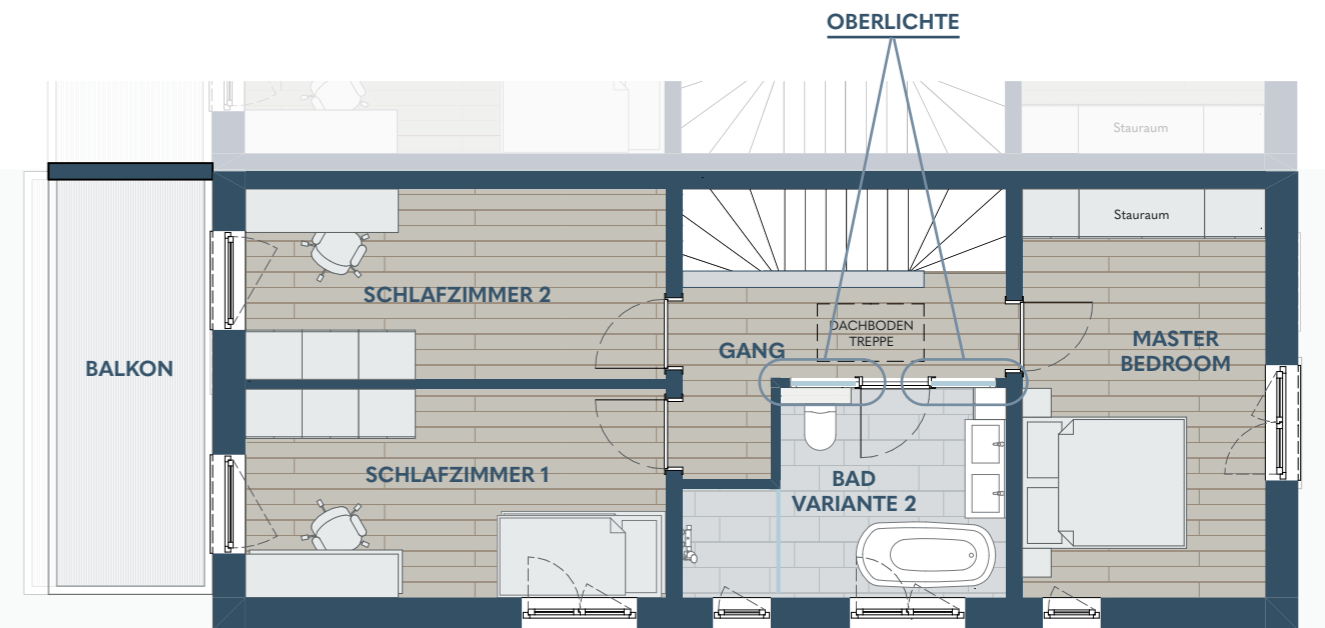
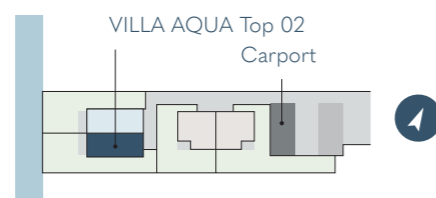
MASTER-BEDROOM
14,74 m²

BAD¹⁾ VARIANTE 2
7,09 m²

SCHLAFZIMMER 1
13,00 m²

SCHLAFZIMMER 2
11,85 m²

BALKON
9,30 m²



- 1) mit WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken
- 2) mit WC und Handwaschbecken
- 3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.

01

VILLA TERRA

Raumhöhe
im EG 2,80 m

Wohnfläche
108,18 m²

Aufteilung
7 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

137 m² Garten

HIGHLIGHTS

- * Glasoberlichten im Bad
- * Luxuriöse Raumhöhe von 2,80 Meter im EG
- * Fenster mit 2,40 Meter großzügige Garderobe
- * massive Terrasse
- * XXL-Küche mit Insel
- * durchdachte Stauräume
- im Badezimmer
- unter der Treppe
- Dachboden



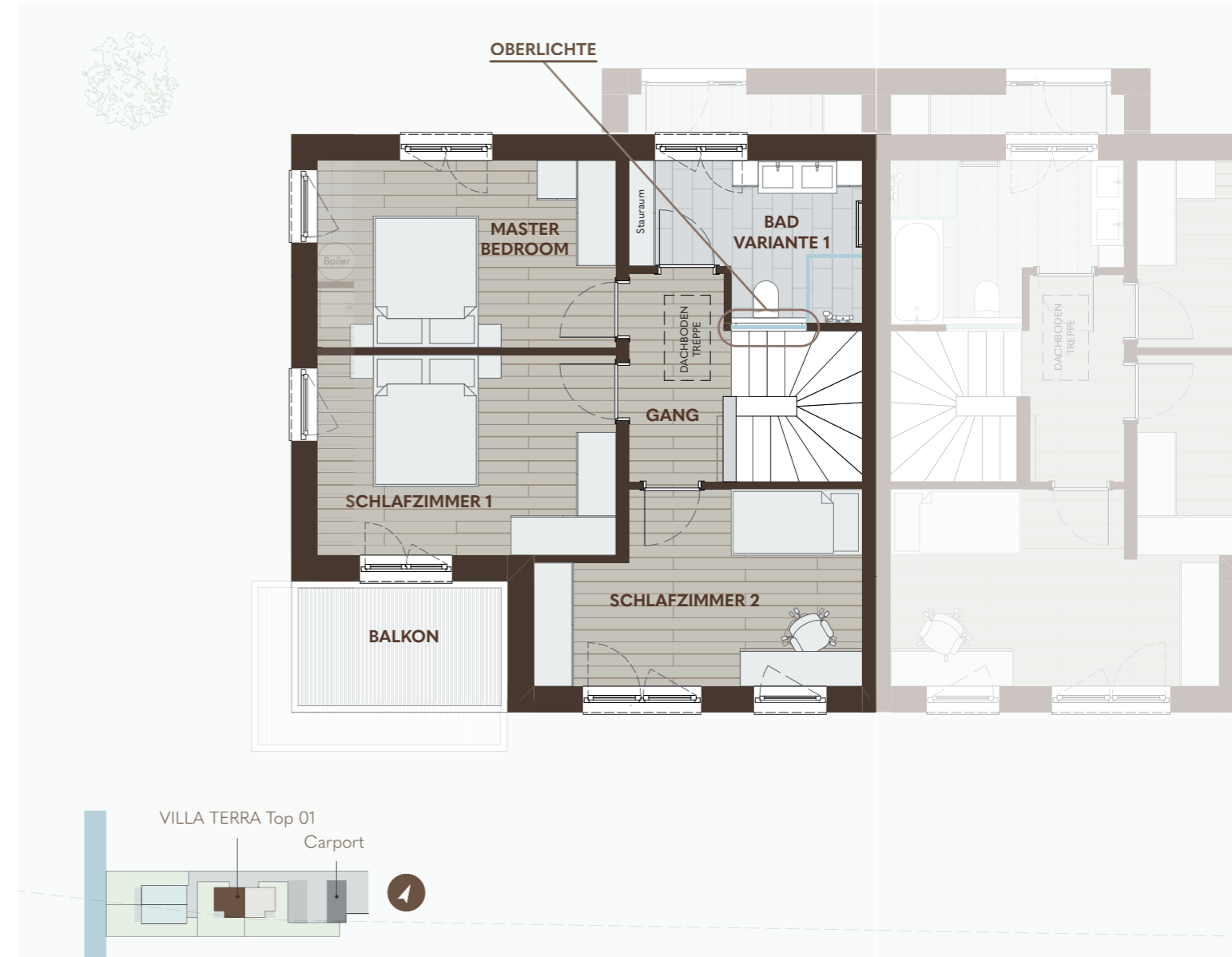
ERDGESCHOSS

| | | |
|---|--|--|
| GANG+GARDEROBE 11,59 m ² | ABSTELLRAUM 1,55 m ² | WOHN-ESSBEREICH 33,91 m ² |
| WC²⁾ 1,98 m ² | HW-RAUM³⁾ 8,28 m ² | TERRASSE 9,50 m ² |



OBERGEHOSS

| | | | |
|---|---|---|---|
| GANG 4,68 m ² | MASTER-BEDROOM 12,78 m ² | BAD¹⁾ VARIANTE 1 7,47 m ² | SCHLAFZIMMER 1 13,66 m ² |
| SCHLAFZIMMER 2 13,37 m ² | BALKON 5,92 m ² | GRUNDGRÖSSE 227,38 m ² | |



1) mit WC, Dusche und Waschbecken
2) mit WC und Handwaschbecken
3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.

02

VILLA TERRA

Raumhöhe
im EG 2,80 m

Wohnfläche
108,18 m²

Aufteilung
7 Zimmer

Parkplätze
2 inklusive

3 Schlafzimmer

2 Abstellräume

183 m² Garten

HIGHLIGHTS

- * Glasoberlichten im Bad
- * Luxuriöse Raumhöhe von 2,80 Meter im EG
- * Fenster mit 2,40 Meter großzügige Garderobe
- * massive Terrasse
- * XXL-Küche mit Insel
- * durchdachte Stauräume
- im Badezimmer
- unter der Treppe
- Dachboden

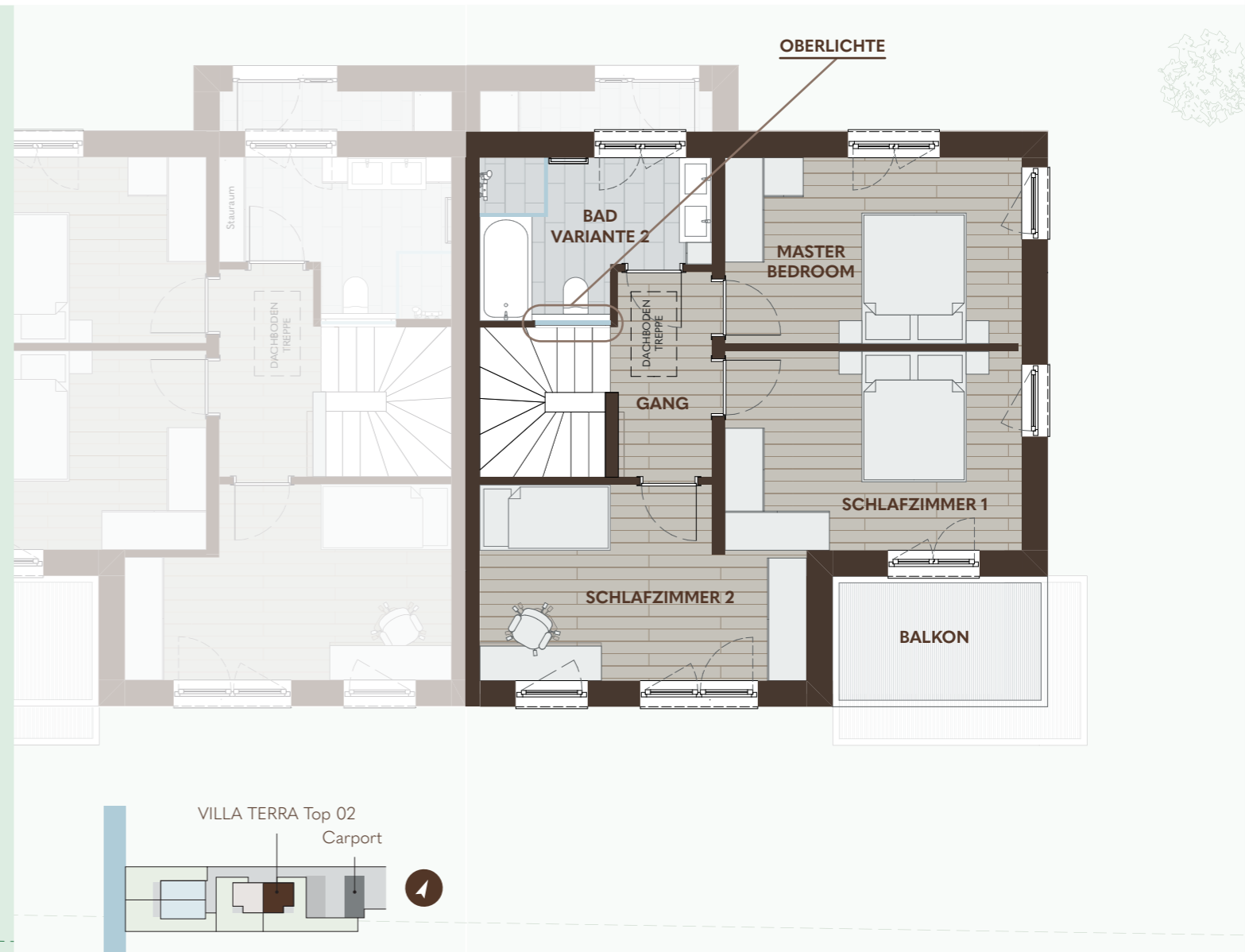


ERDGESCHOSS

| | | |
|---|--|--|
| GANG+GARDEROBE 11,59 m ² | ABSTELLRAUM 1,55 m ² | WOHN-ESSBEREICH 33,91 m ² |
| WC²⁾ 1,98 m ² | HW-RAUM³⁾ 8,28 m ² | TERRASSE 9,50 m ² |

OBERGEHOSS

| | | | |
|---|---|---|---|
| GANG 4,69 m ² | MASTER-BEDROOM 12,78 m ² | BAD¹⁾ VARIANTE 2 7,47 m ² | SCHLAFZIMMER 1 13,66 m ² |
| SCHLAFZIMMER 2 13,38 m ² | BALKON 5,92 m ² | GRUNDGRÖSSE 273,66 m ² | |



1) mit WC, Dusche und Waschbecken
2) mit WC und Handwaschbecken
3) mit Waschmaschinen-Anschluss und Boiler

Auf Grund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanung betreffend Haustechnik, Elektrotechnik und Statik kann es noch zu geringfügigen Änderungen im Bereich der Schächte und Wände kommen.



www.pichlerbau.at



EIN PROJEKT DER PICHLER FIRMENGRUPPE

Die B. Pichler Bau GmbH ist ein familiengeführtes Bauunternehmen, welches seit ca. 70 Jahren besteht und bereits in 3. Generation geführt wird.



„Unser Ziel ist es, höchstqualitative Bauten umzusetzen, welche für Generation bestehen und Ihren Wert erhalten.“