

Kalsdorf bei Graz/Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon



Objektnummer: 961/35405

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	67,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Kaufpreis:	181.000,00 €
Betriebskosten:	476,96 €
Provisionsangabe:	

6.516,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

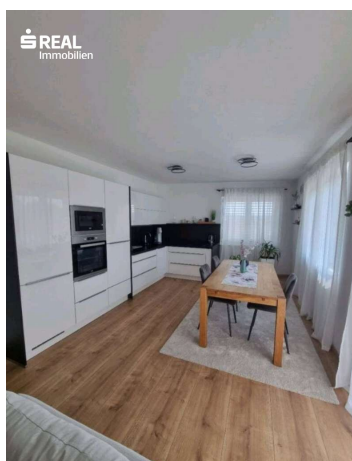


Renate Müller

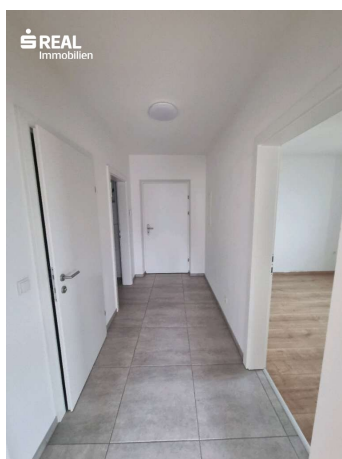
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

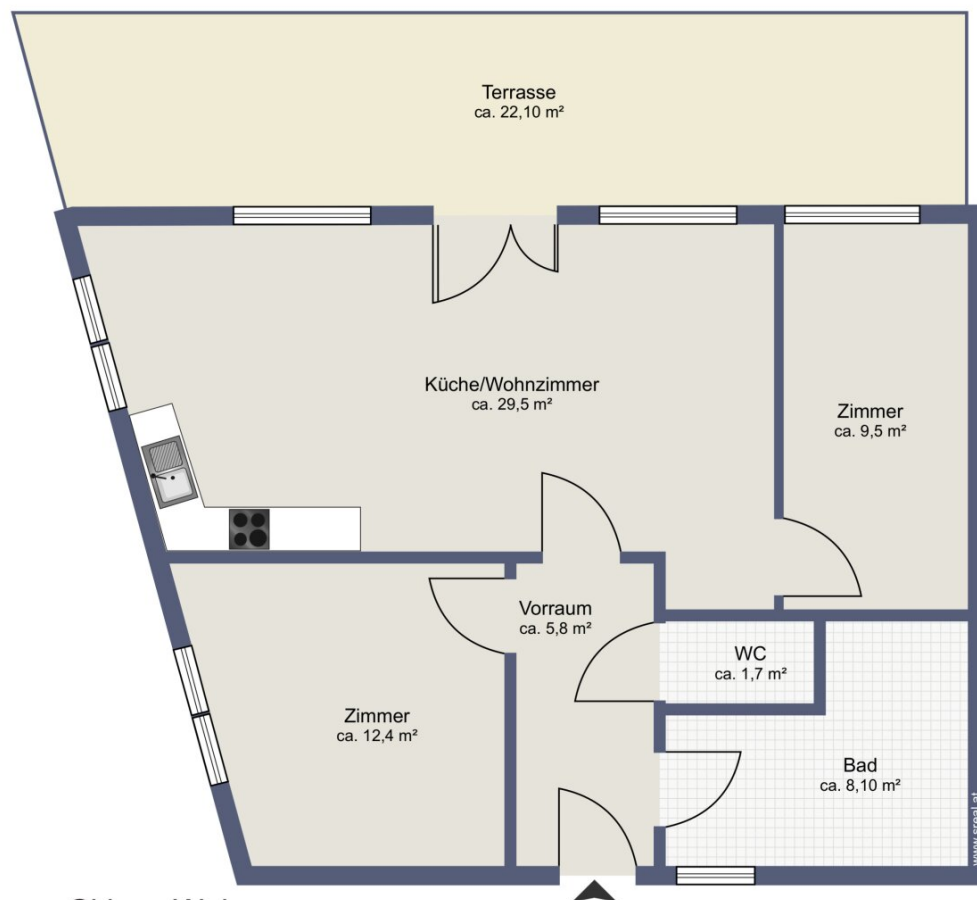
T +43 5 0100 - 26410











Skizze Wohnung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienwohnhaus wurde im Jahr **2015** errichtet und befindet sich **direkt im Ortszentrum von Kalsdorf**. Das Gebäude präsentiert sich in **moderner Bauweise** und in einem **sehr gepflegten und neuwertigen Gesamtzustand**.

Die **helle und sonnendurchflutete Wohnung** ist top-gepflegt und kann beinahe als Erstbezug bezeichnet werden.

Die Nutzfläche beträgt ca. 67m², die Wohnung liegt im **Hochparterre** von insgesamt 5 Stockwerken

mit Lift. Eine hochwertige Einbauküche inkl. aller E-Geräte, ein eleganter Badezimmerschrank

sowie ein Schrankverbau im Schlafzimmer verbleiben in der Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten.

Ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben. Die Fenster sind **Isolierglasfenster** und haben **elektrische Raffstores**. Alle Zimmer haben **Parkettboden**, Bad und WC sind geschmackvoll verflies.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- sehr gutes Raumkonzept
- große südseitige Terrasse mit ca. 22,10m²
- großes Bad mit Dusche u. Fenster, WC separat
- Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 12, mit 13,8m², zum Kaufpreis € 17.000,-
- Kellerabteil Nr. 1

Die Wohnung wird nur inklusive TG-Stellplatz verkauft, Gesamtkaufpreis somit € 198.000,-.

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme**, es gibt **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung. **Telefon- u. Internetanschluss** sind vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Kindergärten, Volksschule, Sport- u. Eislaufplatz, etc.), befinden sich **in nächster Nähe**. Stand Rep. Rücklage per 31.12.23: **€ 35.958,26**.



HWB 22 kWh/m²a fGEE 0,71

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.