

**Attraktive Anlegerwohnung in Kalsdorf – 3 Zimmer, neue  
Ausstattung & Carport**



**Objektnummer: 1728/74**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,07 €
<b>Heizkosten:</b>	25,60 €
<b>USt.:</b>	14,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Alexander Hergel



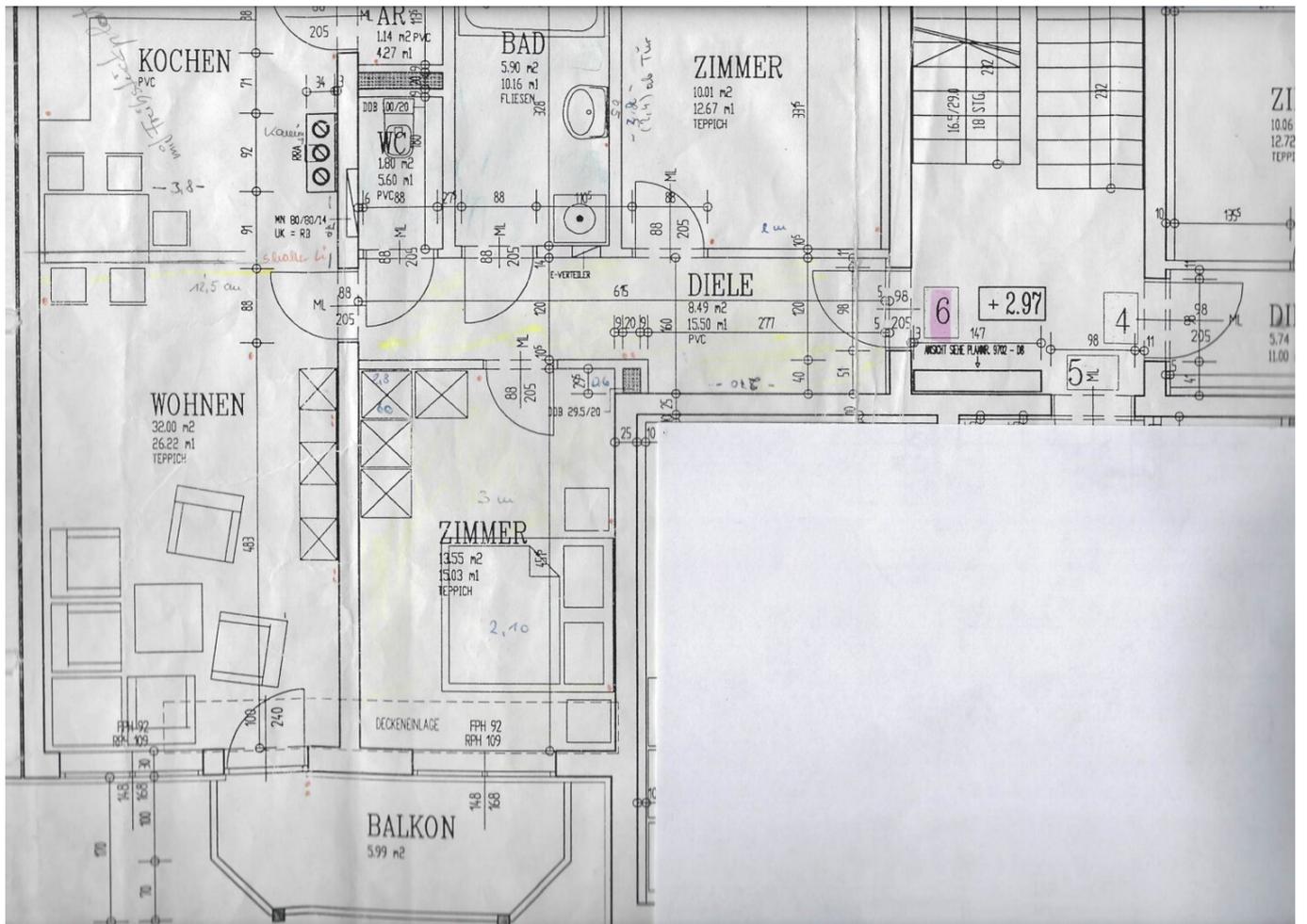












## Objektbeschreibung

Perfekt für Investoren: In dieser gefragten Mietlage unterstützen wir Sie auf Wunsch bei der Erstvermietung und sorgen für einen optimalen Start Ihrer Anlage.

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine ideale Gelegenheit für Anleger, die in eine sichere und nachhaltig vermietbare Immobilie im Grazer Umland investieren möchten.

Die Wohnung ist frisch ausgemalt, modern ausgestattet und sofort vermietbar. Durch die vorhandene Trockenbauwand zwischen Küche und Wohnzimmer lässt sich die Raumaufteilung flexibel anpassen – ein Vorteil für unterschiedliche Mieterzielgruppen (Paare, kleine Familien oder Singles mit Homeoffice-Bedarf).

Die neue Duschkabine, der hochwertige Laminatboden sowie die energieeffizienten 3-fach verglasten Fenster reduzieren den Wartungsaufwand und erhöhen die Attraktivität bei Vermietungen. Dank Teilmöblierung (siehe Fotos) ist eine rasche Vermietung ohne zusätzliche Investition möglich.

### Highlights:

- Ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, optimal geschnitten
- 3-Zimmer-Wohnung mit flexibler Raumgestaltung
- Sofort vermietbar – minimale Leerstandszeiten
- Hochwertige Ausstattung (neue Duschkabine, Laminatboden)
- Energieeffiziente 3-fach verglaste Fenster
- Fernwärme-Heizung
- Großer Kellerraum (8 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum
- Carport-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

- Teilmöbliert

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein wartungsarmes, energieeffizientes Anlageobjekt in einer nachgefragten Wohngegend – perfekt für langfristige Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Investitionsvorteile sichern!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

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 <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap