

## Familienfreundliche 4-Zimmer-Eck-Gartenwohnung in Grünruhelage Kalsdorf b. Graz



**Objektnummer: 961/35808**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	408,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	48,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

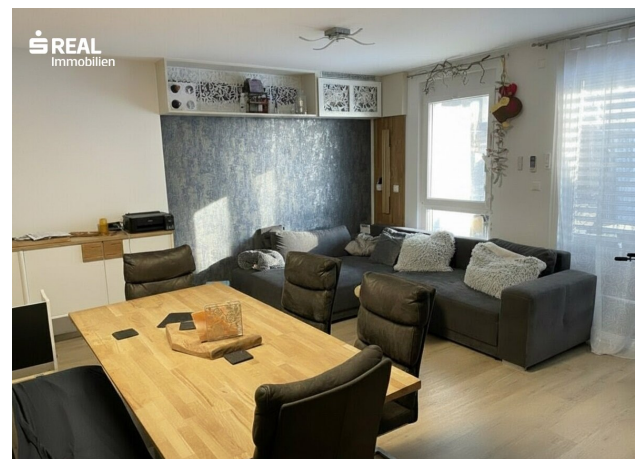
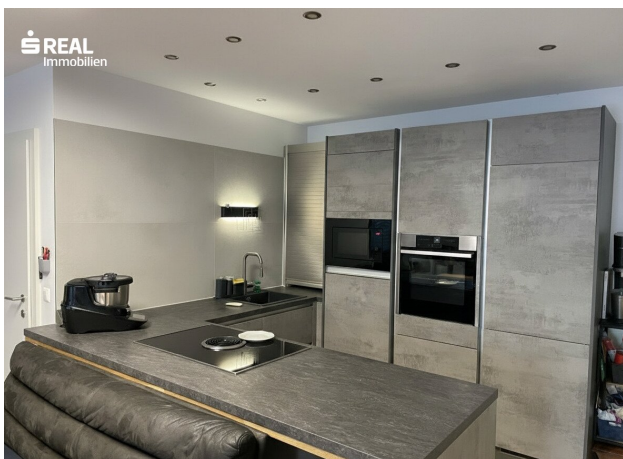
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

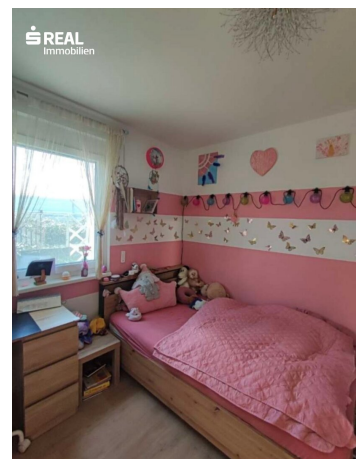
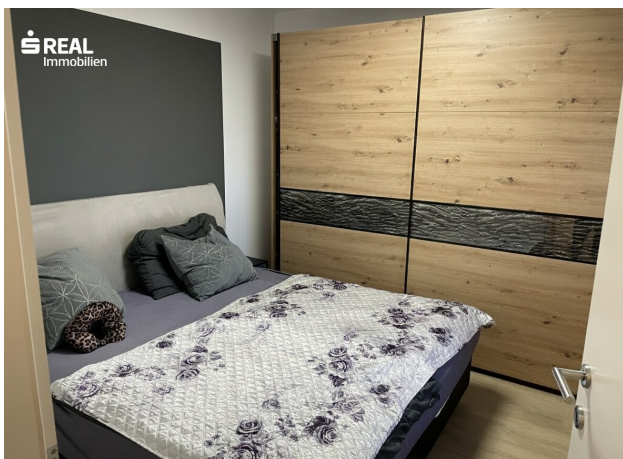
## Ihr Ansprechpartner

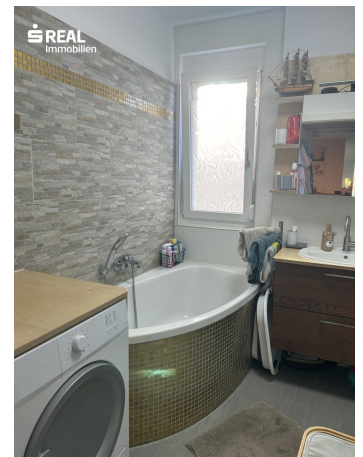


**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4















## Objektbeschreibung

Das moderne Kohlbacher-Bauprojekt wurde im Jahr **2020** errichtet und befindet sich **südlich vom Ortskern Kalsdorf** in ruhiger Umgebung umschlossen von großzügigen Grünflächen.

Das **3-geschossige Gebäude mit Lift** präsentiert sich in einem neuwertigen und gepflegten Allgemeinzustand.

Die **helle und sonnige Wohnung** liegt im **Erdgeschoss**, hat eine **Nutzfläche von 84,77m<sup>2</sup>** und

erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Die **Ausstattung** ist **hochwertig**, eine **geschmackvolle Küche mit allen E-Geräten** verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert.

Alle Räume haben einen Vinylboden, Bad und WC sind verfliest.

Der **herrliche Garten** hat eine Fläche von **ca. 155m<sup>2</sup>** und ist **südwestseitig ausgerichtet**.

**Ein Pool ist aufgestellt.**

Die **Terrasse mit ca. 30m<sup>2</sup>** ist **zum großen Teil überdacht** und **teilweise mit Glaselementen wettergeschützt**. Eine **Markise** ist bereits vorhanden.

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

- sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar
- Bad mit Eck-Wanne, Dusche und Fenster, WC separat
- großer Kellerraum, 19,12m<sup>2</sup>
- 2 Tiefgaragenstellplätze Nr. SP 5 und SP 6, im Kaufpreis inkludiert

**Die Wohnung wird nur inkl. der beiden TG-Stellplätze verkauft.**

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme/Fußbodenheizung**.

Telefon- bzw. Internetanschluss sowie eine **Gemeinschafts-SAT-Anlage** sind vorhanden.

**Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Kindergärten, Volksschule, Sport- u. Eislaufplatz, etc.), befinden sich **in nächster Nähe**.

Stand **Reparatur-Rücklage Haus 14 inkl. Tiefgarage** per 31.12.25: **€ 47.700,-**

Dem **Bezug der Wohnung je nach Vereinbarung** steht nichts im Wege.

HWB 35,87 fGEE 0,57

### 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 <8.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <4.500m

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.