

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



**Objektnummer: 961/35808**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	84,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	173,34 m <sup>2</sup>
Keller:	19,12 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	381,49 €
Sonstige Kosten:	48,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4







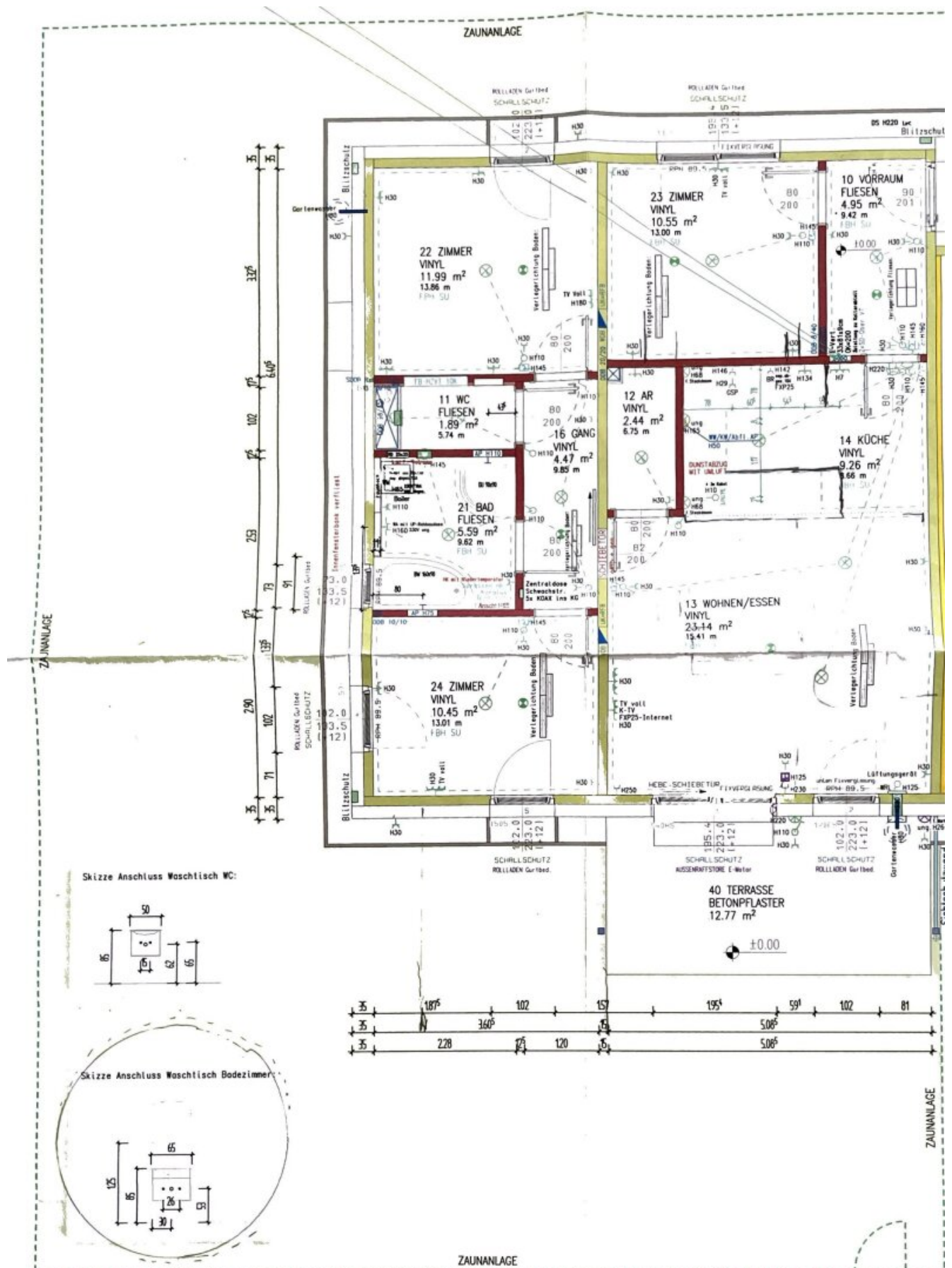
















## Objektbeschreibung

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 **Parkettboden**, Bad und WC sind verflies.

Der **herrliche Garten** hat eine Fläche von **173,34m<sup>2</sup>** und ist **südwestseitig ausgerichtet**.

**Ein Pool ist aufgestellt.**

Die **Terrasse mit 12,77m<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 zum Preis von insg. € 26.000,-

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

**der Gesamtpreis beträgt somit insgesamt € 375.000,-.**

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 per 31.12.24: **€ 21.980,57**

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.