

## **COPACABANA: Moderne Gartenwohnung mit attraktivem Seeblick**



**Objektnummer: 5420/7565**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,82 €
<b>Heizkosten:</b>	84,04 €
<b>USt.:</b>	48,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12  
8045 Graz







**RODERICK SCHERER**  
I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

Wow, was für eine Rarität: eine ausgezeichnete Raumaufteilung, eine moderne Küche und ca. 400 m<sup>2</sup> Gartenfläche! Eine sonnige Ausrichtung, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und die gut angebundene Lage zeichnen diese Liegenschaft besonders aus. Ein Schlafzimmer mit östlicher Ausrichtung, eine offene Küche mit lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Toilette warten in dieser Wohnoase auf Sie.

Die **offene, stilvolle Küche** ist mit hochwertigen Geräten, sowie **reichlich Stauraummöglichkeiten** ausgestattet. Im **großzügigen Wohn- und Essbereich** erwartet Sie eine Fensterfront, welche einen schönen Blick in den eigenen Garten bietet. Im **Badezimmer** finden Sie eine **Dusche**, einen **Waschtisch aus hochwertigem Massivholz** und einen **Waschmaschinenanschluss**. Im Vorraum befinden sich mehrere **Kästen für Ihre Garderobe**. Die gesamte Wohnung wurde **mit einer Raumhöhe von 2,75 Metern** erbaut, sodass Sie eine **angenehme Raumatmosphäre** genießen können.

- + **Badestrand an der Copacabana**
- + **gemeinschaftlicher Wellnessbereich inkl. Sauna**
- + zum Teil **überdachte Terrasse** und über **400 m<sup>2</sup> Gartenfläche**
- + **Wasseranschluss** außen, **Bewässerungsschlauch**, **Rasenroboter** bereits installiert
- + **verkehrsberuhigte Ruhelage** in einer großen Wohnsiedlung
- + **süd-östliche Ausrichtung mit Seeblick**
- + alle Flächen **seniorengerecht** begehbar; **Lift vorhanden**
- + **reichlich Stauraum / Möbel** im Kaufpreis inklusive
- + **Tiefgaragenparkplatz** im Kaufpreis inklusive
- + **großzügiger Keller** mit Strom und Licht

Die Wohnung liegt in einer **gepflegten Wohnanlage** an dem **beliebten Copacabana-Badesee**, sodass Sie **einen attraktiven Seeblick genießen können**. Der **sonnige Garten** ist ein richtiger Hingucker: die **großzügige, beinahe rechteckige Gartenfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>**, eine bereits **vorhandene Begrünung** für mehr Privatsphäre, **die Terrassenfläche mit Markise** und die geschützten Sitzmöglichkeiten durch die Überdachung bieten eine ausgezeichnete Grundlage für **Ihr Wohlfühlerlebnis** in dieser Liegenschaft.

Die **Nutzung des Seestrands**, sowie eines **kleinen Spa-Bereichs mit Indoor Ruhemöglichkeiten**, einer **Sauna, Duschen und Toiletten** ist bei diesem Objekt inklusive! Die Sauna verfügt über ein **großes Sichtfenster** für Ihr optimales Wohlfühlerlebnis.

**\*\*\* Blicken Sie in die Zukunft:** sämtliche Nutzflächen der Liegenschaft sind **barrierefrei** begehbar! **\*\*\***

**Sie möchten Sich selbst von der hohen Lebensqualität in dieser Gartenwohnung überzeugen?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap