

**4 Zimmer-Balkonwohnung mit traumhaftem Balkon und 2 Tiefgaragenparkplätzen in spitzen Lage in Kalsdorf**



**Objektnummer: 5971/4605**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	999,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	759,25 €
<b>Kaltmiete</b>	909,06 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,81 €
<b>USt.:</b>	90,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

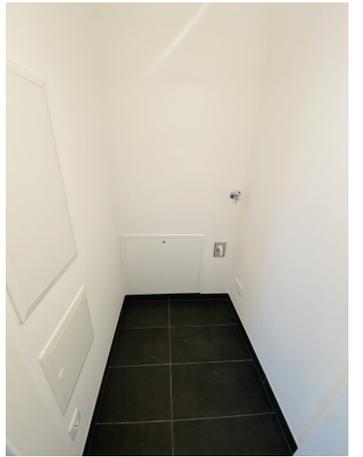
**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

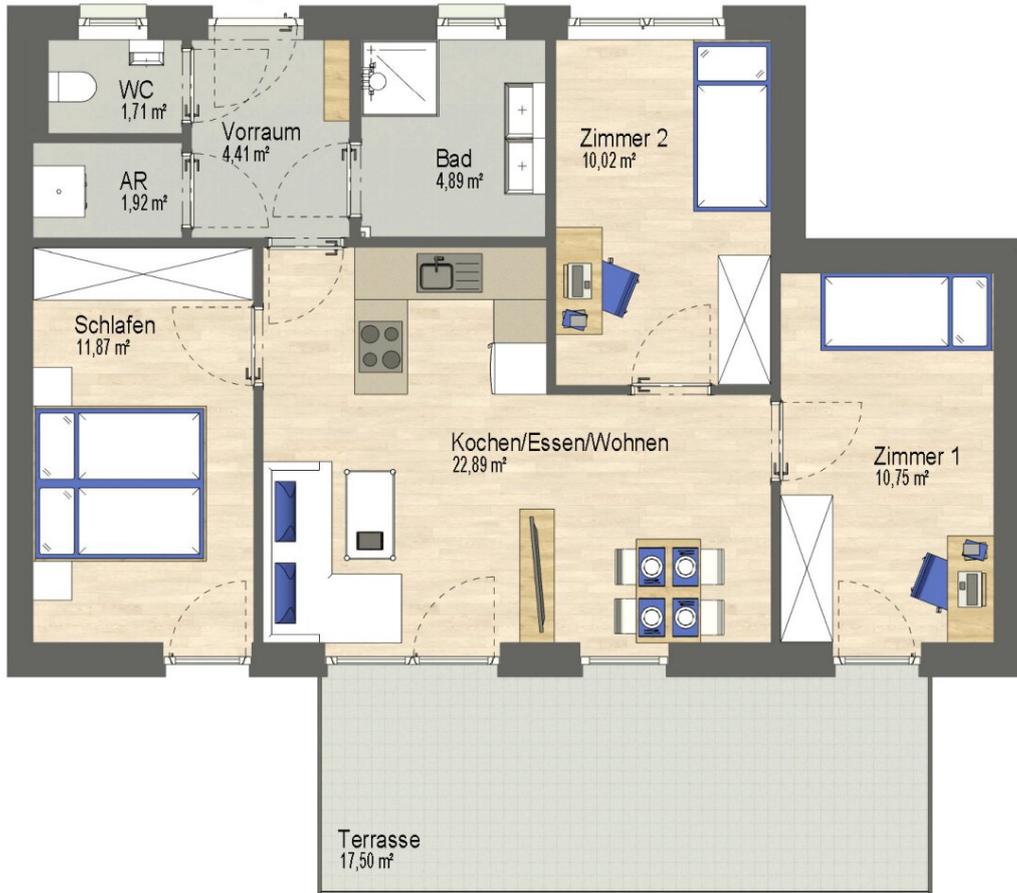
H +436645009210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Haus NR 8 - TOP 10  
68,46 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**BEZUGSFERTIG: ab sofort!**

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten und zwei Tiefgaragenplätzen: € 1.003,60**

**PROVISIONSFREI**

**Verbrauchsabhängige Kosten extra!**

**Weitere Informationen unter +43 664 500 92 10**

**Adresse: Fasangasse 4-8, 8401 Kalsdorf Top 8-10**

Südlich von Graz liegt Kalsdorf, die am stärksten wachsende Gemeinde der Steiermark. Hier entsteht dieser charmante Wohnpark mit großzügigen Grünflächen. Die sechs zweigeschossigen Bauteile beinhalten jeweils vier bis sechs Wohneinheiten, die im Parterre jeweils über eine Terrasse mit angrenzendem Eigengarten verfügen und im Obergeschoss mit Balkon ausgestattet sind. Die äußerst qualitativ hochwertige Bauweise sowie die komfortable Raumhöhe von 280 cm schaffen eine angenehme Raumatmosphäre. Die perfekte Infrastruktur und ausgesprochene gute Anbindung machen dieses Wohnobjekt für Sie als Mieter mit Sicherheit sehr attraktiv. Nicht zuletzt deshalb, weil heutzutage einerseits die Lage im Grünen gesucht wird und andererseits nicht auf die Nähe zur Landeshauptstadt verzichtet werden möchte.

**WEITERE WOHNUNGSGRÖSSEN SIND VERFÜGBAR!**

**AUSSTATTUNG**

- ? besonders hochwertige Massivbauweise
- ? komfortable Raumhöhe von 280 cm
- ? moderne Einbauküche
- ? hochwertiger Eichenparkett in allen Wohnräumen
- ? Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ? Rollläden bei allen Schlaf- und Wohnräumen

? Fußbodenheizung mit Estrichtemperierung

? Balkon

? Kellerabteil

? zwei Tiefgaragenplätze pro Wohnung

? Fahrradabstellraum und -plätze

? Allgemeine Grünflächen und Kinderspielplatz

### **Weitere Informationen unter: 0664 500 92 10**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

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