

Exklusiver Neubau Kalsdorf bei Graz/ Top 3-Zimmer-Eckwohnung mit Sonnenterrasse in Grünruhelage



Objektnummer: 961/34677

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,33 m ²
Heizwärmebedarf:	49,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	150,08 €
Heizkosten:	76,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4



















Objektbeschreibung

Dieses **moderne Neubauprojekt** wurde im Jahr **2020** fertig gestellt und erfüllt **alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen**.

Die Wohnhausanlage befindet sich **südlich vom Ortskern Kalsdorf** in ruhiger und ländlicher Umgebung, umschlossen von einem Freilandareal mit **viel Grünflächen und Feldern**.

Die **Häuser** wurden **2-geschossig in Blöcken zu je 4-6 Wohnungen** errichtet und präsentieren sich in **modernster Architektenbauweise (Ziegelmassiv)**.

Die **exklusive 3-Zimmerwohnung** liegt im **1. und letzten Stock** und hat eine **Nutzfläche von 80m²**. Sie kann als **echtes Schmuckstück** bezeichnet werden.

Alle **Fenster** in den Zimmern sind **raumhoch**, im Wohnzimmer gibt es eine **komplette Glasfront mit Zugang zur Terrasse**.

Die Fenster sind **3-fach-verglast (Internorm)** und haben **elektrische Raffstores**.

Die **Ausstattung** ist **absolut hochwertig**, eine **Tischlerküche mit Kochinsel inkl. aller**

E-Geräte und die **elegante Badezimmereinrichtung** verbleiben in der Wohnung und sind **im Kaufpreis enthalten**.

Die **Böden** sind durchgehend **Parkett**, Bad und WC sind geschmackvoll verflies.

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

- **sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar**
- **traumhafte Terrasse, 18,61m², überdacht, mit Süd-Ausrichtung und unverbautem Fernblick**
- **großes Bad mit Dusche u. Oberlichte, WC separat**
- **Kellerersatzraum Nr. 27 (Biohort), 3,33m², im Hauseingangsbereich**
- **Carport Nr. CP 28, 12,50m²**
- **KFZ-Freistellplatz Nr. FP 25, 12,50m²**

Die **Beheizung** erfolgt mit einer **Gas-Zentralheizung/Fußbodenheizung** inkl. **Warmwasseraufbereitung**,

mtl. € 76,-.

Telefon- u. 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 Rep. Rücklage per 31.12.22: ca. € 6.000,-

Dem **Bezug** der Wohnung **spätestens 2 Monate ab Kauf** steht nichts im Wege.

HWB: 49,1kWh/m² a 0,76 fGEE

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.000m

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.