

## **Ihr neues Gewerbeziel: Büro, Praxis oder Geschäft - Provisionsfrei in Kalsdorf bei Graz**



**Objektnummer: 2804**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Verkaufsfläche:</b>	156,52 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	547.820,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Parkplatz im Preis nicht inkludiert !

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Fallmann**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107



  
**IMMO CIRCLE**  
BY REAL ÄSTHET

**TOP 2.1**

Verkaufen 156,52 m<sup>2</sup>

**156,52 m<sup>2</sup>**

Freibereich 41,97 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen im exklusiven Mehrfamilienhaus in Kalsdorf bei Graz – die ideale Investition für Anleger und ein perfektes Zuhause für Endverbraucher.

### Besonderheiten:

- **Bauweise:** Massiv und langlebig in Stahlbeton, errichtet im Jahr 2016, bietet dieses moderne Mehrfamilienhaus höchste Qualität und Sicherheit.
- **Vielseitige Größen:** Die Wohnungen variieren zwischen großzügigen 40m<sup>2</sup> und komfortablen 85m<sup>2</sup>, mit 1 bis 4 Zimmern – perfekt für individuelle Bedürfnisse und Lebensstile.
- **Gewerbeflächen:** Flexibilität für Unternehmer – Gewerbeflächen von etwa 156m<sup>2</sup> bis 193m<sup>2</sup> bieten Raum für diverse Geschäftsideen.
- **Moderne Ausstattung:** Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Fernwärme, Glasfaseranbindung für High-Speed-Internet, Satellitenanlage für erstklassige Unterhaltung.
- **Komfort und Barrierefreiheit:** Ein Lift gewährleistet bequemen Zugang zu allen Etagen.
- **Sichere Unterbringung:** Fahrradraum, Tiefgarage, Carport und ausreichend Parkplätze im Freien stehen zur Verfügung.
- **Energieeffizienz:** Außen-Raffstore und hochwertige Fenster sorgen für optimale Isolierung und Energieeffizienz.
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Fertigklebeparkett aus Eiche und Fliesen schaffen eine moderne und gemütliche Atmosphäre.
- **Vollausgestattete Küchen:** Jede Wohnung verfügt über eine moderne und funktionale Küche, die keine Wünsche offen lässt.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint Komfort, Stil und Nachhaltigkeit. Ob als Investition oder neues Zuhause – hier finden Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und geschäftlichem Erfolg.

*Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und entdecken Sie, warum dieses Objekt eine einzigartige Gelegenheit darstellt.*

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbefläche in Kalsdorf bei Graz!

Mit einer großzügigen **Nutzfläche von rund 156m<sup>2</sup>** bietet dieses Objekt eine ideale Grundlage **für Ihr Geschäftslokal, Ihre Ordination oder Ihr Büro**. Die Freifläche **von etwa 42m<sup>2</sup>** eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Ihr Unternehmen, sei es für entspannte Kundenbesprechungen im Freien oder als Erweiterung Ihrer Geschäftsfläche. Die zentrale Lage in Kalsdorf bei Graz bietet eine optimale Erreichbarkeit und Sichtbarkeit für Ihre Kunden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Geschäftsidee zu verwirklichen und Ihr Unternehmen erfolgreich zu etablieren!

**Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung und lassen Sie sich von diesem interessanten Angebot überzeugen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap