

**PROVISIONSFREIE 3-Zimmer-Neubauwohnung mit  
herrlichem Balkon, Morgensonne und  
Tiefgaragenparkplatz**



**Objektnummer: 5971/4715**

**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>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	965,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	653,46 €
<b>Kaltmiete</b>	871,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,50 €
<b>USt.:</b>	93,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

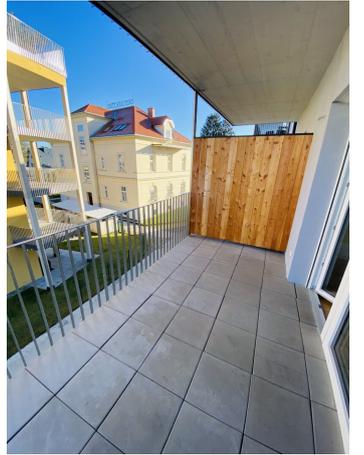
## Ihr Ansprechpartner

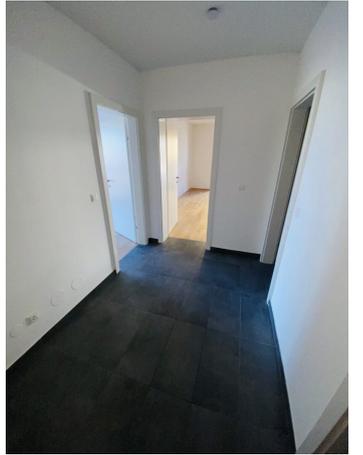
**Hr. Trabi**

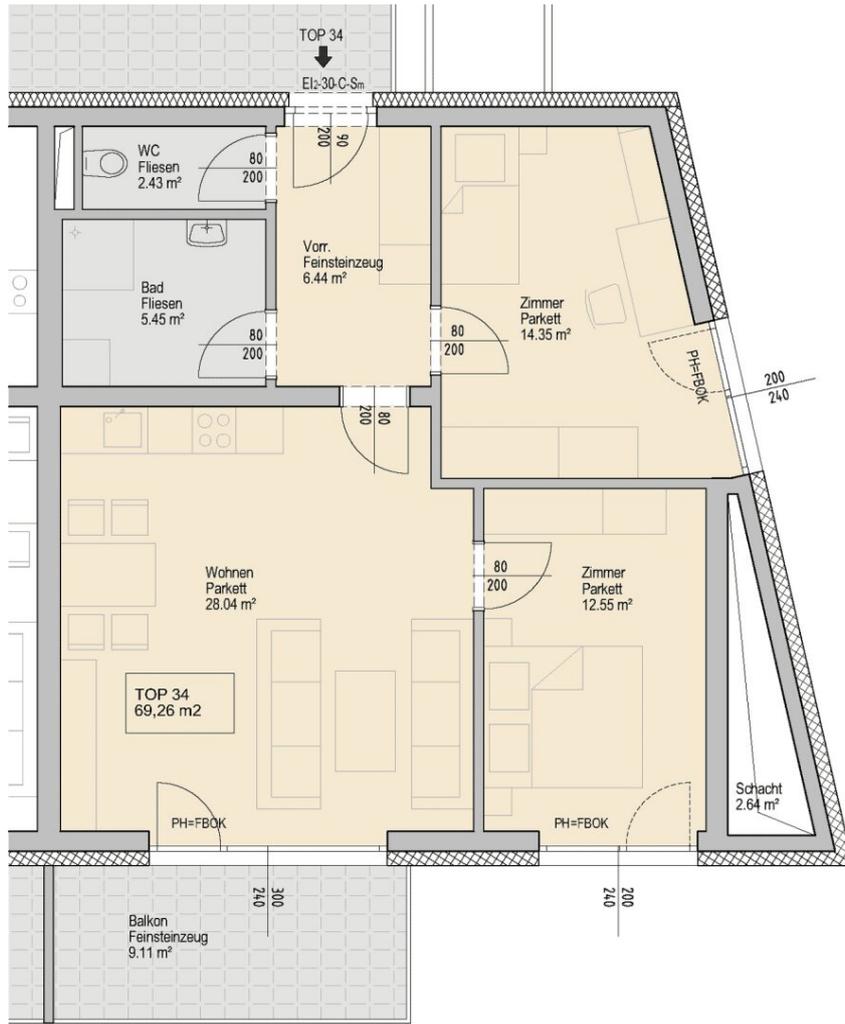
Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

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







## Objektbeschreibung

**EINZUGSDATUM: ab sofort!**

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten und einem Tiefgaragenplatz: € 979,32**

**PROVISIONSFREI**

**Weitere Informationen unter 0043 664 500 92 10**

**Strom und Heizung EXTRA!**

Adresse: Bahnhofstraße 36, 8401 Kalsdorf Top 34

Südlich von Graz liegt Kalsdorf, die am stärksten wachsende Gemeinde der Steiermark. Hier entsteht ein moderner Wohnbau mit äußerst hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten. Allesamt verfügen über vorteilhafte Grundrisse und großzügige Freiflächen, wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon und sind natürlich per Lift in allen Stockwerken erreichbar. 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. Diese Wohnung ist im Erdgeschoss und hat einen kleinen, aber feinen und pflegeleichten Eigengarten. Die Küche ist getrennt zugänglich.

Fotos als Beispielbilder!

**AUSSTATTUNG**

- Feinsteinfließen
- Eichenparkett
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- elektrische Rollläden
- moderne Einbauküche

- Fußbodenheizung/Fernwärme
- Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- Kellerabteil, Lift, Tiefgarage, Stellplätze, Fahrradabstellplätze

**Weitere Informationen unter: 0043 664 500 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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap