# Moderne 1-Zimmer-Wohnung in Kalsdorf bei Graz mit Terrasse und Garage!



Objektnummer: 7939/2300160736

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung Art: Land: Österreich

**PLZ/Ort:** 8401 Kalsdorf bei Graz

2023 Baujahr: **Zustand:** Neuwertig Alter: Neubau 40,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Zimmer: 1 Bäder:

WC: 1

Keller: 3.58 m<sup>2</sup> B 38,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,77 Gesamtmiete 650,04€ 464,60 € Kaltmiete (netto)

**Kaltmiete** 580,41 € Betriebskosten: 81,03 € 69,63€ USt.:

## **Ihr Ansprechpartner**



### Josef Freydl

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44 2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410031

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

# Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.







Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

## **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz!

Diese charmante Wohnung in der begehrten Lage von 8401 Kalsdorf bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Mit einer Fläche von 40,18 m² und ein lichtdurchflutetes Zimmer, ist dies der perfekte Ort für Paare oder Singles.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und wird Sie sofort mit ihrer offenen Wohnküche begeistern. Hier können Sie nicht nur köstliche Mahlzeiten zubereiten, sondern auch unvergessliche Momente mit Familie und Freunden verbringen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima, während die große Terrasse zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Genießen Sie die frische Luft und die Aussicht, während Sie Ihren Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend genießen.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die praktische Garage, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug gewährleistet. Die Miete für die Garage beträgt € 84,-

Der Personenaufzug bringt Sie bequem von der Garage zur Wohnung, was besonders praktisch für den Alltag ist.

Die Ausstattung dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Neben der modernen Dusche und dem eleganten Fertigparkett sorgt die Anbindung an Kabel- und Satelliten-TV für Ihre Unterhaltung. Die effiziente Fernwärme garantiert Ihnen eine angenehme Wärme in den kälteren Monaten.

Ein großer Vorteil dieser Wohnung ist die hervorragende Verkehrsanbindung. In der Nähe finden Sie sowohl Bus- als auch Bahnhofsanbindungen, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit von Graz und der Umgebung ermöglichen.

Die Infrastruktur ist ebenfalls hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien - alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Mieten Sie diese wunderschöne Wohnung und genießen Sie das Leben in einem der schönsten Wohngebiete der Steiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

### 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