

**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

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	650,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	464,60 €
<b>Kaltmiete</b>	580,41 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,03 €
<b>USt.:</b>	69,63 €

## 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](http://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 m<sup>2</sup> 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 Bahnanschlüsse, 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