

**Attraktive Erstbezug Vorsorgewohnung in Kalsdorf - 52m<sup>2</sup>,  
2 Zi, Terrasse, Einbauküche, Personenaufzug - nur  
209.120,00 €!**



**Objektnummer: 7939/2300160755**

**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>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	250.944,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,69 €
<b>Heizkosten:</b>	41,82 €
<b>USt.:</b>	24,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



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.



**immo company**  
HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer sicheren und rentablen Investitionsmöglichkeit? Dann sollten Sie sich diese Vorsorgewohnung in Kalsdorf bei Graz genauer ansehen! Die 52.28m<sup>2</sup> große Wohnung bietet alles, was Sie für eine erfolgreiche Vermietung benötigen und überzeugt zudem durch ihre attraktive Lage und hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau und ist somit ein Erstbezug. Ein moderner Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Immobilie. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen, die durch die großzügigen Fensterfronten verstärkt wird. Die hochwertigen Fliesen und das Fertigparkett verleihen der Wohnung eine edle Optik und sind zudem pflegeleicht. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Die Wohnung besteht aus 2 Zimmern, die sich ideal als Wohn- und Schlafbereich eignen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen.

Auch die Einbauküche lässt keine Wünsche offen: Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Dusche im modernen Badezimmer ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und ist dadurch besonders energieeffizient. Dadurch profitieren Sie als Investor nicht nur von niedrigen Betriebskosten, sondern auch von einer langfristigen Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Auch die Lage der Wohnung ist optimal für eine Vermietung geeignet. Die Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Bus und Bahnhof sehr gut, wodurch Ihre zukünftigen Mieter schnell und bequem in die umliegenden Städte wie Graz gelangen können. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zudem alles, was man für den täglichen Bedarf braucht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Kalsdorf bei Graz ist eine aufstrebende Gemeinde mit einer hohen Lebensqualität und bietet eine perfekte Mischung aus Natur und Stadt. Die Nähe zur Landeshauptstadt Graz und die gute Verkehrsanbindung machen diese Region besonders attraktiv für Mieter.

Diese Vorsorgewohnung in Kalsdorf bei Graz ist die perfekte Investitionsmöglichkeit für alle, die langfristig und sicher in Immobilien investieren möchten. Mit dem Kaufpreis von 209.120,00 € und der hochwertigen Ausstattung ist diese Wohnung ein wahrer Geheimtipp auf dem Immobilienmarkt. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute diese einmalige Chance

auf eine erfolgreiche Vermietung und eine langfristige Wertsteigerung Ihrer Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Vorsorgewohnung!

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