

**Erstklassige Terrassenwohnung in Kalsdorf - modern,  
geräumig und erstbezugsbereit**



**Objektnummer: 7939/2300161083**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	89,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,64 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>	1.487,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.195,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.352,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,51 €
<b>USt.:</b>	135,25 €

## 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.



**immo company**  
HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

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 moderne Terrassenwohnung in der 2. Etage eines neu errichteten Wohnhauses bietet Ihnen auf 89,68m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen benötigen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Stadt.

Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, die Wohnung ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und sich von Anfang an rundum wohlfühlen. Durch die großzügigen Fensterfronten ist die Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet. Der offene Grundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Highlight der Wohnung ist zweifellos die großzügige Loggia und die angrenzende Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee und einem guten Buch beginnen oder bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang über den Dächern der Stadt beobachten.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen und die Wohnküche mit offener Küche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet Ihnen somit ein angenehmes Wellness-Erlebnis.

Für Ihr Auto steht Ihnen eine Garage in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, sodass Sie sich keine Gedanken um einen Parkplatz machen müssen. Diese ist gesondert anzumieten. Auch für Ihre Fahrräder gibt es einen eigenen Abstellraum.

Die Wohnung liegt in einer idealen Lage mit guter Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und werden Sie Teil dieser lebendigen Gemeinde! Kalsdorf bei Graz bietet eine hohe Lebensqualität mit einer perfekten Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Hier können Sie sich zurückziehen und entspannen, aber auch das pulsierende Stadtleben in Graz in vollen Zügen genießen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften Terrassenwohnung zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Sie schon bald als neuen Mieter begrüßen zu dürfen!

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