

**++ANLEGER++ Zentral gelegene, befristet vermietete  
1-Zimmer-Wohnung, in Kalsdorf bei Graz -  
PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 3087**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## 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>Nutzfläche:</b>	41,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,33 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>	137.676,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,45 €
<b>USt.:</b>	8,15 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK monatlich € 68,45 Netto

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Fallmann**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz





IMMO CIRCLE

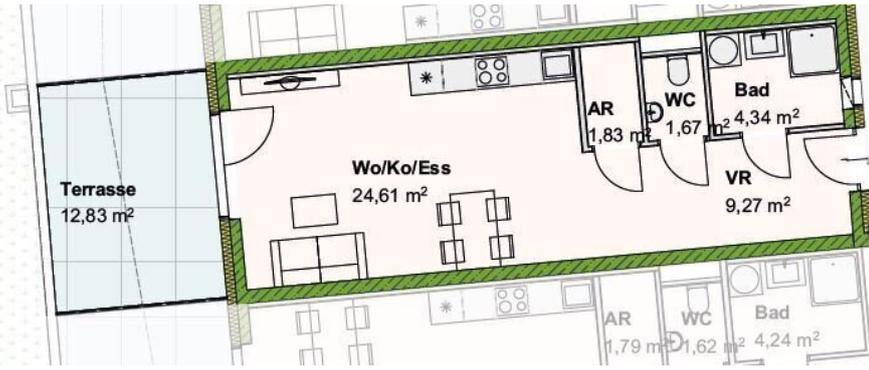


IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE

SS



TOP 1.5	
Wohnen	41,72 m <sup>2</sup>
	41,72 m <sup>2</sup>
Freibereich	12,83 m <sup>2</sup>

TOP 1.6	
Wohnen	80,33 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Hier ist noch kurzer Überblick zu Ausstattungsmerkmalen von der Wohnung:

### Ausstattungsmerkmale:

- **Lichtdurchflutete Räume:** Genießen Sie die natürliche Helligkeit in Ihrer Wohnküche dank der großzügigen Fensterfronten.
- **Praktische Aufteilung:** Die kluge Raumaufteilung bietet eine gemütliche Wohnküche mit ausreichend Platz für kulinarische Kreationen und einen entspannten Schlafbereich.
- **Private Terrasse:** Treten Sie hinaus auf Ihre private Terrasse und lassen Sie sich von der Sonne verwöhnen – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien.
- **Modernes Badezimmer:** Das Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie für Ihr tägliches Wohlbefinden benötigen.
- **Separates WC:** Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.
- **Praktischer Abstellraum:** Der integrierte Abstellraum ermöglicht eine ordentliche Organisation und zusätzlichen Stauraum.

***Diese Wohnung ist derzeit befristet vermietet (bis 31.12.2029) und erzielt monatlich Nettomieteinnahmen in Höhe von rd. 464 €.***

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Immobilie in Kalsdorf.

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort!*

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

### 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