Kalsdorf bei Graz/Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon



Objektnummer: 961/35405

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 8401 Kalsdorf bei Graz

Baujahr:2015Zustand:NeuwertigNutzfläche:67,05 m²Zimmer:3

Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: 22,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,71

Kaufpreis: 168.000,00 € **Betriebskosten:** 476,96 €

6.048,00 € inkl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter Sparkassenplatz 4 8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410

















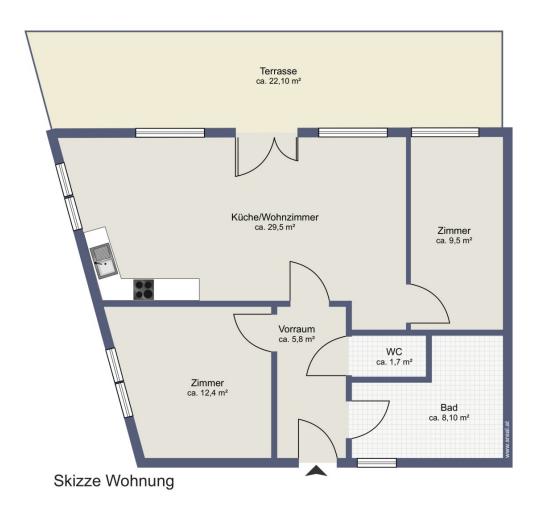












Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienwohnhaus wurde im Jahr 2015 errichtet und befindet sich direkt im Ortszentrum von Kalsdorf. Das Gebäude präsentiert sich in moderner Bauweise und in einem sehr gepflegten und neuwertigen Gesamtzustand.

Die *helle und sonnendurchflutete Wohnung* ist top-gepflegt und kann beinahe als Erstbezug bezeichnet werden.

Die Nutzfläche beträgt ca. 67m², die Wohnung liegt im Hochparterre von insgesamt 5 Stockwerken

mit Lift. Eine hochwertige Einbauküche inkl. aller E-Geräte, ein eleganter Badezimmerschrank

sowie ein Schrankverbau im Schlafzimmer verbleiben in der Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten.

Ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben. Die Fenster sind *Isolierglasfenster* und haben *elektrische Raffstores*. Alle Zimmer haben *Parkettboden*, Bad und WC sind geschmackvoll verfliest.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch weitere Highlights:

- sehr gutes Raumkonzept
- große südseitige Terrasse mit ca. 22,10m²
- großes Bad mit Dusche u. Fenster, WC separat
- Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 12, mit 13,8m², zum Kaufpreis € 17.000,-
- Kellerabteil Nr. 1

Die Wohnung wird nur inklusive TG-Stellplatz verkauft, Gesamtkaufpreis somit € 185.000,-.

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme**, es gibt **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung.

Ein Auslass für den Internetanschluss müsste noch in der Wohnung verlegt werden, *Glasfasersanschluss* befindet sich bereits im Haus.



Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Kindergärten, Volksschule, Sport- u. Eislaufplatz, etc.), befinden sich *in nächster Nähe.*

Stand Rep. Rücklage per 31.12.24: € 47.415,29.

In den **Betriebskosten** ist die **Reparatur-Rücklage**, **Heizung** und das **Warmwasser inkludiert**.

HWB 22 kWH/m2a fGEE 0,71

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <3.000m Straßenbahn <8.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

