STILVOLLE MAISONETTE! Terrasse, Stellplatz & Fußbodenheizung!

Objektnummer: 1757/102

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Nutzfläche:	85,25 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

10
Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

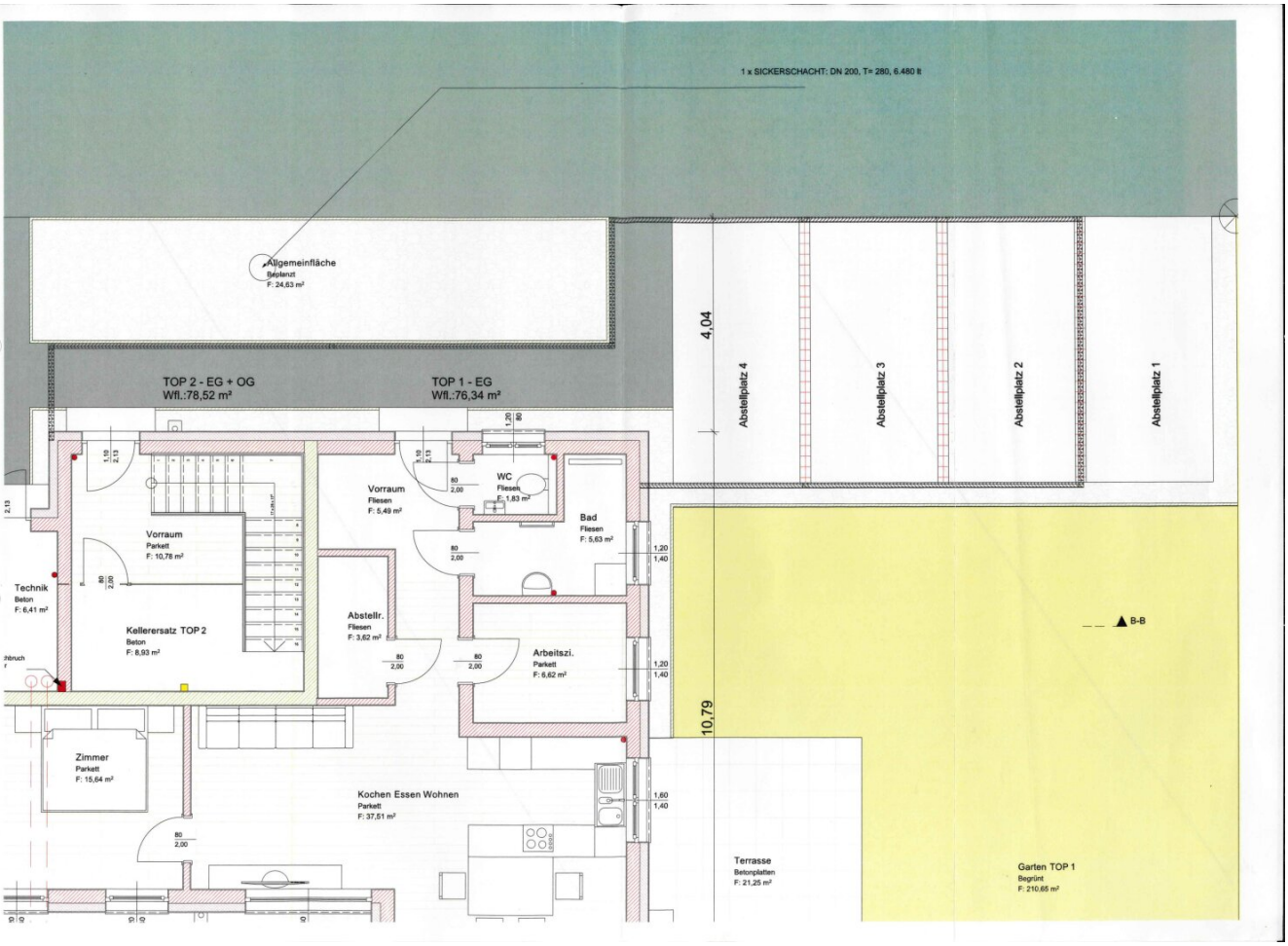
50
Immobilien.Sablatnig.

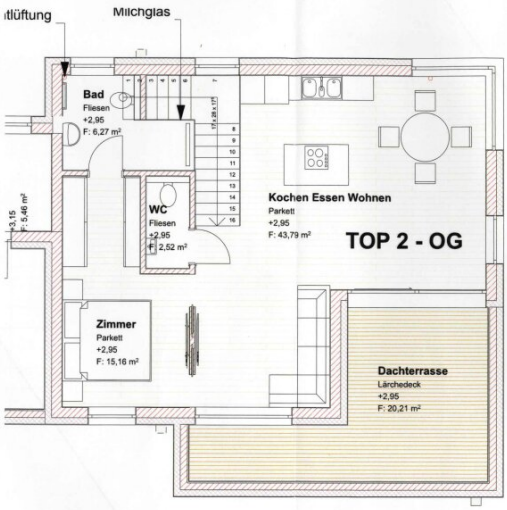
Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

ADMIRA
Immobilien Sablatnig

5
ADMIRAL


1 x SICKERSCHACHT: DN 200, T= 280, 6.480 lt
Allgemeinfläche
Bepflanzt
F: 24,63 m²
4,04
Abstellplatz 4
Abstellplatz 3
Abstellplatz 2
Abstellplatz 1
TOP 2 - EG + OG
Wfl.:78,52 m²
TOP 1 - EG
Wfl.:76,34 m²
Vorraum
Fliesen
F: 5,49 m²
WC
Fliesen
F: 1,83 m²
Bad
Fliesen
F: 5,63 m²
Vorraum
Parkett
F: 10,78 m²
Technik
Beton
F: 6,41 m²
Kellerersatz TOP 2
Beton
F: 8,93 m²
Abstellr.
Fliesen
F: 3,62 m²
Arbeitszi.
Parkett
F: 6,62 m²
B-B
10,79
Zimmer
Parkett
F: 15,64 m²
Kochen Essen Wohnen
Parkett
F: 37,51 m²
Terrasse
Betonplatten
F: 21,25 m²
Garten TOP 1
Begrünt
F: 210,65 m²


ıtlüftung
Milchglas
Bad
Fliesen
+2,95
F: 6,27 m²
WC
Fliesen
+2,95
F: 2,52 m²
Kochen Essen Wohnen
Parkett
+2,95
F: 43,79 m²
TOP 2 - OG
Zimmer
Parkett
+2,95
F: 15,16 m²
Dachterrasse
Lärchedeck
+2,95
F: 20,21 m²

Objektbeschreibung

Raumaufteilung & Ausstattung Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit maßgefertigter Garderobe

9 m2 großer Keller-Ersatzraum mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

Offener Wohn- und Essbereich (44 m2) mit hochwertiger Einbauküche (Induktionskochfeld, Dampfgarer, Mikrowelle, Backofen & Kühl-/Gefrierkombi)

Schlafbereich (15 m2), durch elegante Schiebetüren abtrennbar

Maßgefertigter begehbarer Kleiderschrank mit direktem Zugang zum Badezimmer

Badezimmer (6 m2) mit begehbarer Regendusche, Spiegelschrank und hochwertigem Waschbecken Separates Gäste-WC

Outdoor-Bereich:

20 m2 große, überdachte Terrasse mit integrierter Deckenbeleuchtung

Besondere Highlights

Ausstattung, die begeistert – durchdacht bis ins Detail

- Hochwertiges Multiroom-Soundsystem mit 13 integrierten Deckenlautsprechern – in allen Wohnräumen, inkl. Badezimmer, Gäste-WC und Terrasse
- Elektrische Raffstores an sämtlichen Fenstern – komfortabel steuerbar per Funkfernbedienung
- Zentrale Entkalkungsanlage für das gesamte Haus – für langanhaltenden Werterhalt
- Stimmungsvolles Lichtkonzept von *XAL*
- Edle Design-Drücker und Schalter – überwiegend von *Reusser* – für ein modernes

Wohnambiente

- Bequemer und sicherer Zugang per Fingerabdruck-Scanner

- Stilvolle Treppe mit integrierter Beleuchtung als architektonisches Highlight

Inklusive:

Ein freier Stellplatz und ein überdachter Carport-Stellplatz sowie Ablöse für die exklusive Einrichtung: eine maßgefertigte *DAN-Küche* und hochwertige Einbaumöbel, perfekt abgestimmt auf die Raumarchitektur.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit nur fünf Parteien und ist Teil einer modernen Siedlung, die 2015 fertiggestellt wurde. Die Privatstraße (Sackgasse) sorgt für eine ruhige und exklusive Wohnlage.

Direkt angrenzend befindet sich die offizielle "Grüne Oase" von Kalsdorf, ein weitläufiges Naturgebiet mit zahlreichen Spazier- und Fahrradwegen – ideal für Naturliebhaber.

Parkmöglichkeiten & Verkehrsanbindung

Carport und zusätzlicher nicht überdachter Parkplatz

Der gesamte Weg vom Carport zur Eingangstür ist überdacht

Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für

weitere Informationen steht Ihnen **Gertrud Sablatnig** telefonisch unter **+4366488140485** gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap