

## Digitales Anbotsverfahren zu Ihrer Immobilie: Traumhafte Maisonette mit Flair!



**Objektnummer: 5874/188**

**Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,42
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.168,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,19 €
<b>Heizkosten:</b>	177,45 €
<b>USt.:</b>	50,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Pichler**













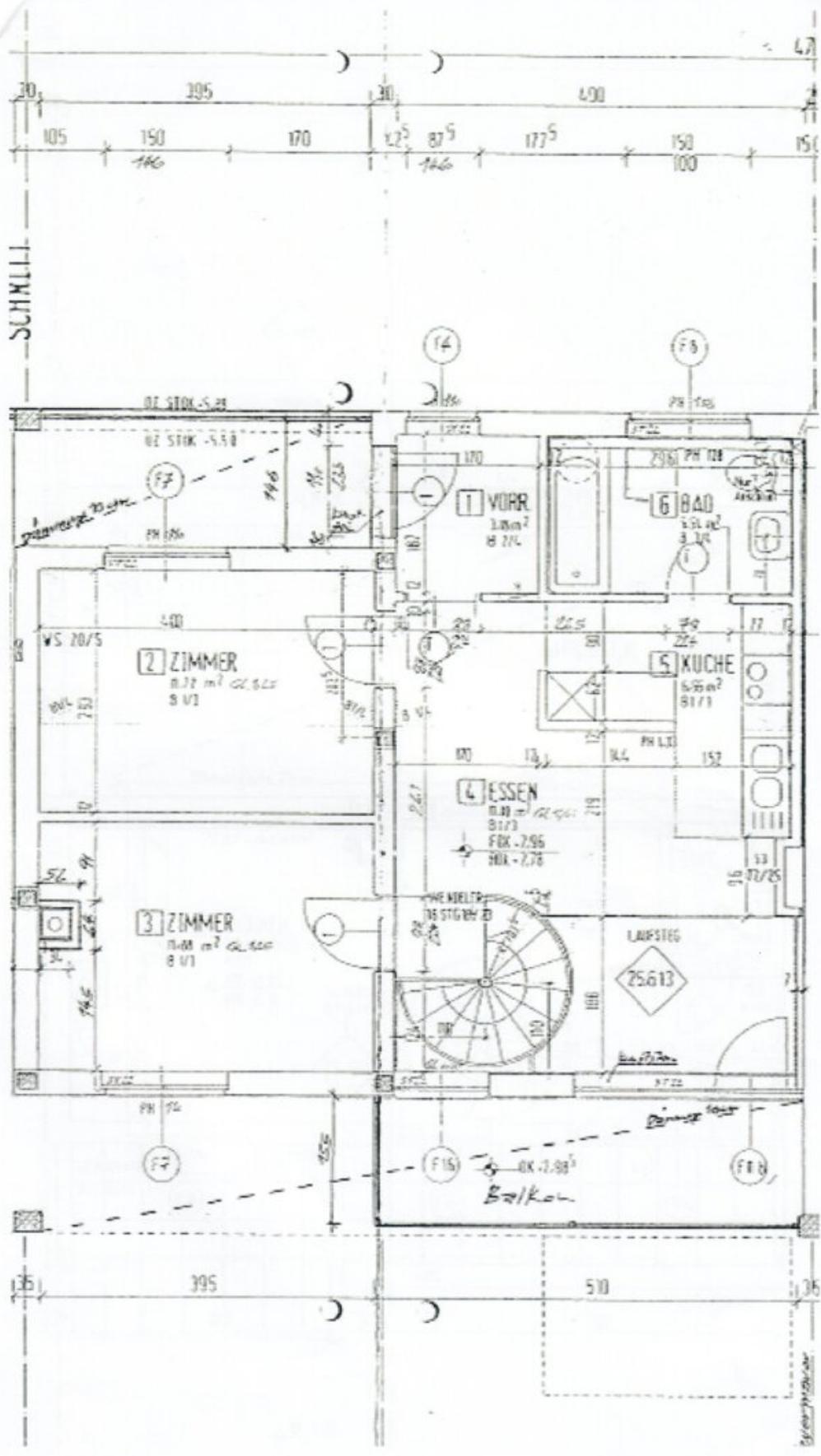




# IMMO viduell

IMMOviduell Vermittlungsagentur e.U.







## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne **Maisonette** in einer der begehrtesten Lagen von Kalsdorf in Form eines **digitalen Angebotsverfahren** anbieten zu dürfen. Die geräumige **Wohnung auf 2 Etagen** bietet Ihnen auf rund **92 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** 2 Zimmer (kann auf 3 Zimmer geändert werden), 1 **Designerküche** mit Essbereich, Vorraumloggia, Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, 1 separates WC möglich (derzeit als Waschraum genutzt), Abstellraum, Keller, Terrasse, 1 Balkon, 1 Carportabstellplatz und allgemeiner Garten. Die moderne Siedlung in wunderbarer Grünlage und ausgezeichnete Infrastruktur wurde 1989 mit viel Liebe zum Detail gebaut und ist somit das ideale Zuhause für Ihre Familie. Genießen Sie zauberhafte Abende mit Ihren Lieben bei einem **Kaminfeuer** oder verweilen Sie auf der großen **Grünterrasse**.

**ACHTUNG:** Aus Diskretion und um die Privatsphäre der Eigentümer zu bewahren, werden nähere Informationen zum Objekt erst nach schriftlicher Anfrage erteilt. Die Anfrage muss die vollständigen Angaben wie folgt beinhalten: **Name, Adresse, Telefonnummer, Email**.

***Die näheren Details zur Wohnung lesen sich wie folgt:***

**Wohnnutzfläche:** ca. 92 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 3

**Küche:** möbliert

**Bad/WC:** Bad mit Dusche und WC, 1x separates WC möglich

**Geschosszahl:** Erdgeschoss, 1. Obergeschoss

**Lift:** Nein

**Keller:** ja

**Terrasse:** 36 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 8,5 m<sup>2</sup>

**Autoabstellplatz:** 1x Carportabstellplatz

**Betriebskosten:** € 473,42 inkl. HK, Wasser, Rücklage, Verwaltung und Umsatzsteuer

**Heizung:** Fernwärme, Holzofen im Wohnzimmer

**HWB:** 90,57 kWh/m<sup>2</sup>a

**Bauweise:** Ziegelmassiv

**Baujahr:** 1989

**Zustand:** sehr gut / gut

**Infos:** Schulbus, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, Verfügbar ab sofort!

**Bieterverfahren** – Ihre Chance auf dieses Schmuckstück!

Die Vergabe dieser besonderen Immobilie erfolgt im Rahmen eines Bieterverfahrens.

- **Mindestgebot: € 290.000,00**
- **Angebotsfrist: bis spätestens 15. August 2025**

*Der angegebene Betrag versteht sich als Startpreis. Angebote werden bis zur oben genannten Frist entgegengenommen.*

*Überzeugen Sie sich persönlich von dieser einzigartigen Wohnung – Besichtigungstermine sind ab sofort möglich. Ich begleite Sie gerne und erläutere den genauen Ablauf des Angebotsverfahrens.*

Genießen Sie unseren kompetenten Rundumservice und lassen Sie sich zu Ihrer Traumimmobilie Ihre individuelle und maßgeschneiderte Finanzierung und Absicherung anbieten - Ganz nach dem Motto: Wir sind IMMOviduell und verhelfen mit individuellen Gesamtlösungen ins Wohnobjekt!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap