

**Erstbezug nach Sanierung – stilvolle 3 Zimmerwohnung
mit Loggia & Parkplatz in Kalsdorfer Ruhelage!**



Objektnummer: 8365/340

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1963
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Gesamtmiete	799,00 €
Kaltmiete (netto)	610,11 €
Kaltmiete	726,36 €
Betriebskosten:	116,25 €
USt.:	72,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

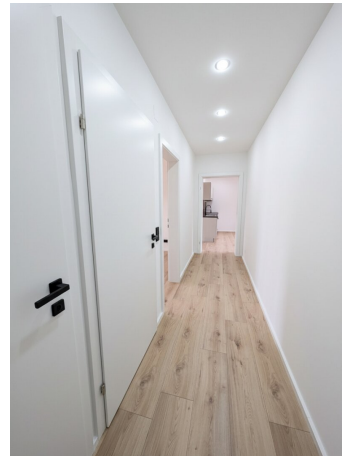
Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

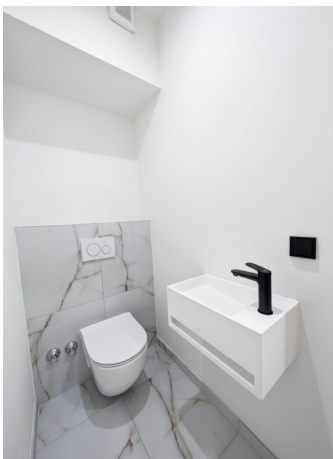
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf!

Diese liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch **modernes Wohngefühl**, **durchdachte Raumaufteilung** und eine **ruhige Lage** mit **idealer Anbindung an Graz**.

Perfekt geeignet für Paare oder Berufstätige, die **Wert auf Qualität, Komfort** und ein behagliches Zuhause legen.

Wohnung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 61,45 m²
- **Etage:** 2. Stock (ohne Lift)
- **Raumaufteilung:**
 - Offener Wohn-/Essbereich mit neuer Einbauküche – ca. 21 m²
 - Schlafzimmer – ca. 14 m²
 - Zimmer/Büro – ca. 11 m²
 - Bad mit Fenster & bodenebener Dusche – ca. 5,5 m²
 - Separates WC – ca. 1,5 m²
 - Überdachte Süd-Loggia – ca. 5,2 m²
- **Erstbezug nach umfassender Sanierung (2025):**

- Neuer Parkettboden & moderne Fliesen
- Neue Küche inkl. Geräte
- Neues Bad & WC
- Neue Elektrik, Steckdosen & Lichtschalter
- Deckenbeleuchtung & Smart-Home-System
- Neue Türen, frisch ausgemalt

- **Zusätzliche Vorteile:**

- Großes Kellerabteil
- Mitbenutzung der gepflegten Gartenfläche
- **Parkplätze** direkt vor dem Wohnhaus
- Ruhige Lage, abseits der Hauptstraße
- Beheizung mittels Fernwärme

Lage & Infrastruktur

Adresse: Roseggergasse 3/4, 8401 Kalsdorf bei Graz

- **Supermarkt:** ca. 275 m
- **Bäckerei:** ca. 950 m
- **Apotheke:** ca. 525 m
- **Arzt:** ca. 675 m
- **Kindergarten:** ca. 425 m
- **Schule:** ca. 925 m
- **Bahnhof Kalsdorf:** ca. 625 m
- **Bushaltestelle:** ca. 100 m
- **Autobahnanschluss A9 (Kalsdorf):** ca. 2,8 km
- **Flughafen Graz:** ca. 3,3 km
- **Einkaufszentrum Seiersberg:** ca. 6,7 km
- **Tankstelle:** ca. 650 m
- **Bank / Geldautomat:** ca. 550 m

Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße, dennoch erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in wenigen Gehminuten. Auch die Anbindung

nach Graz ist ideal – sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete:** € 799,– inkl. BK & USt, exkl. Heizung & Strom
- **Kaution:** € 2.397,–
- **Mietdauer:** 3 Jahre (Verlängerung möglich)
- **Beziehbar:** ab sofort

Diese Wohnung vereint modernes Design mit gemütlichem Wohngefühl – hell, hochwertig, ruhig gelegen und sofort bezugsfertig.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieses Erstbezugs überzeugen – wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap