

Familienfreundliche 4-Zimmer-Eck-Gartenwohnung in Grünruhelage Kalsdorf b. Graz



Objektnummer: 961/35808

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	84,77 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	173,34 m ²
Keller:	19,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	436,19 €
Sonstige Kosten:	48,70 €
Provisionsangabe:	

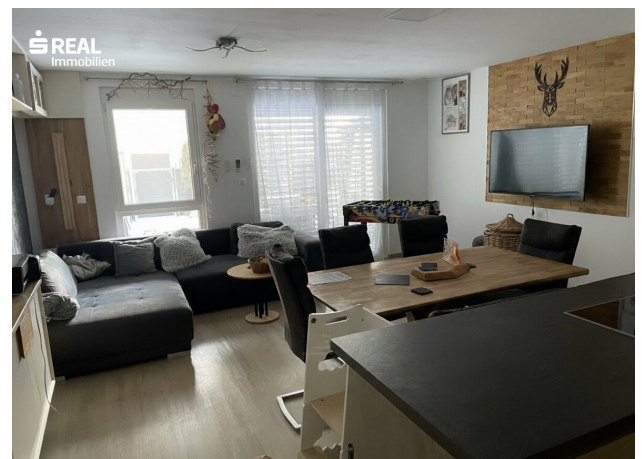
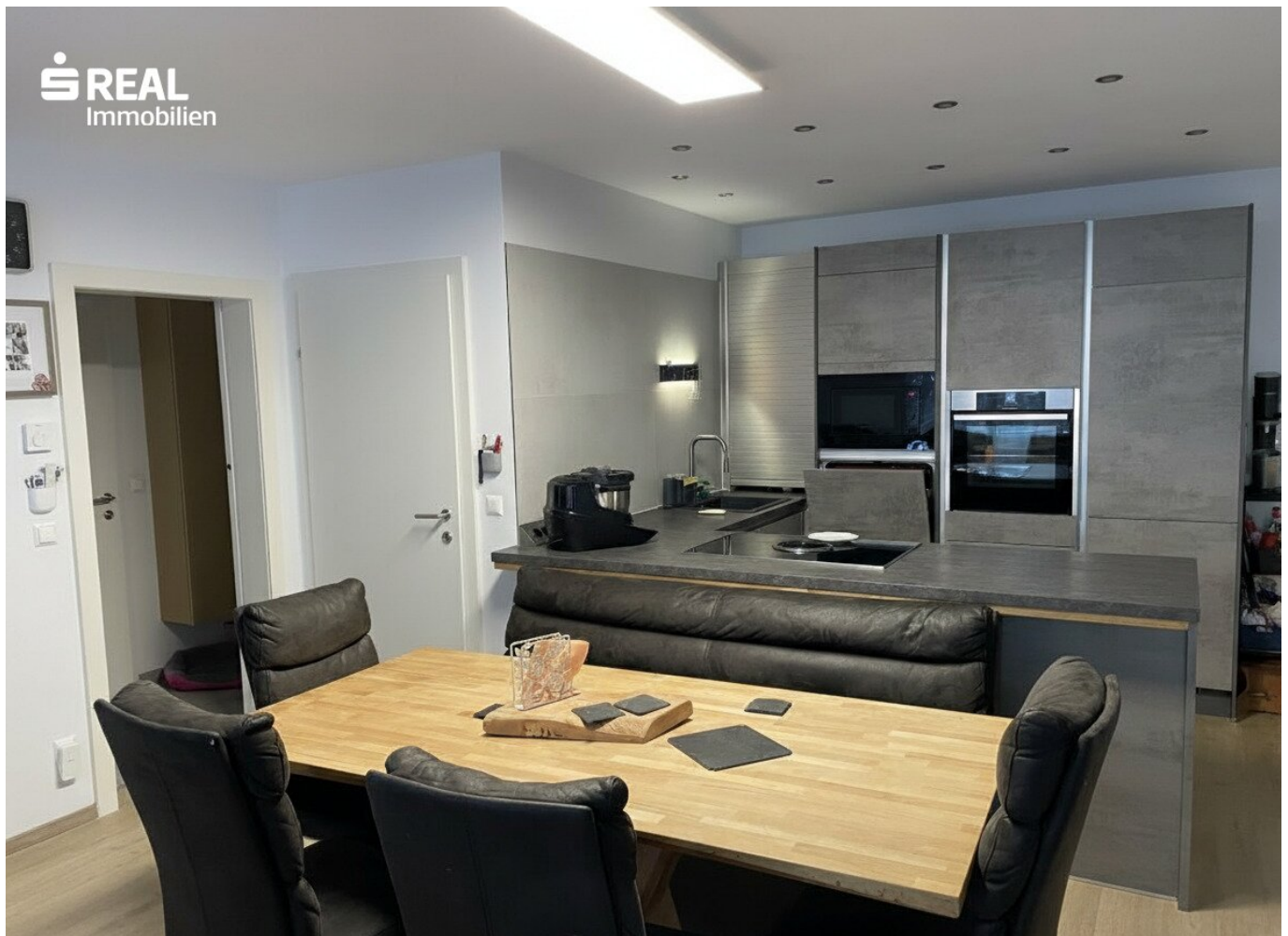
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

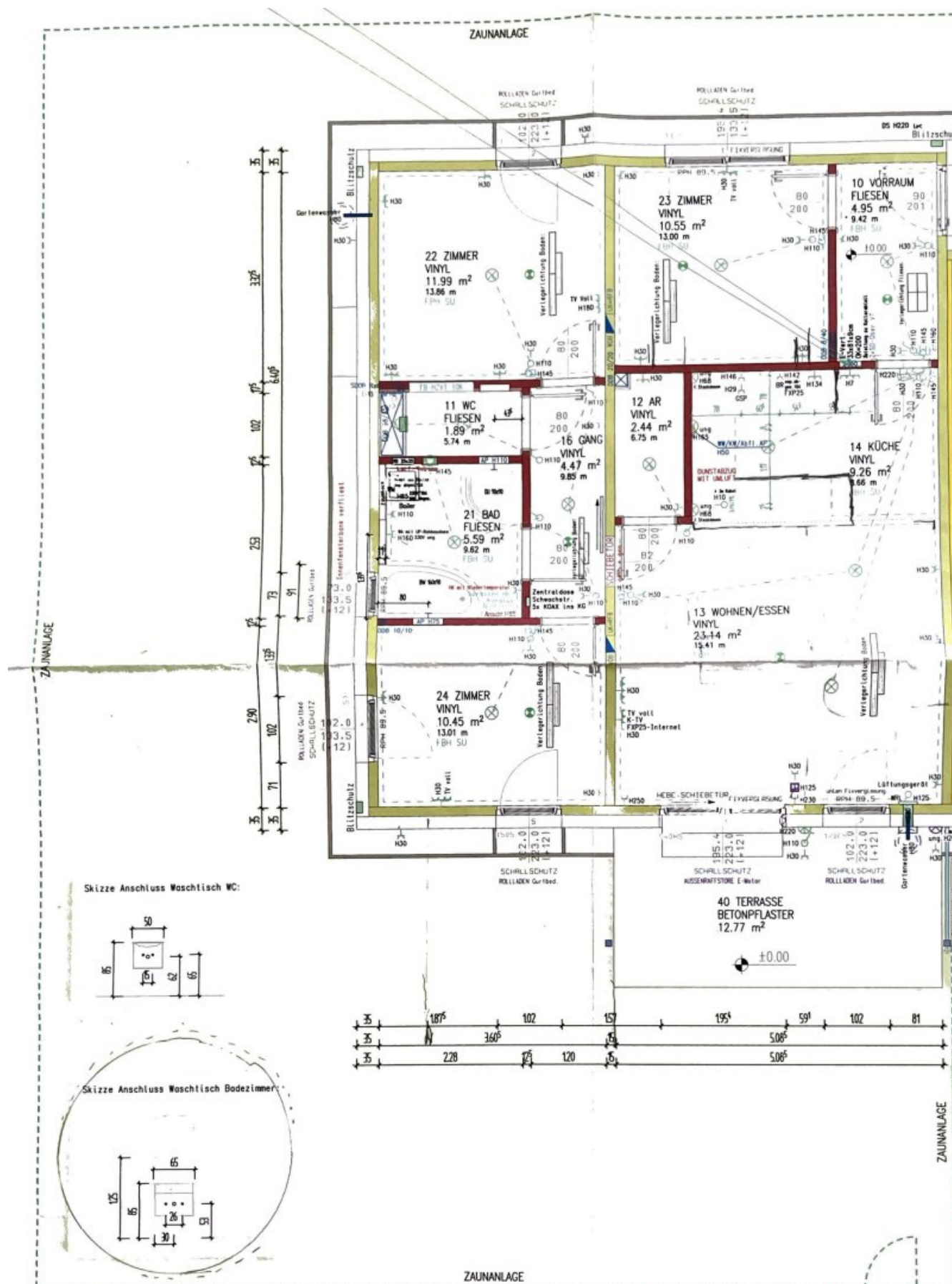
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4













Objektbeschreibung

Das moderne Kohlbacher-Bauprojekt wurde im Jahr **2020** errichtet und befindet sich **südlich vom Ortskern Kalsdorf** in ruhiger Umgebung umschlossen von großzügigen Grünflächen.

Das **3-geschossige Gebäude mit Lift** präsentiert sich in einem neuwertigen und gepflegten Allgemeinzustand.

Die **helle und sonnige Wohnung** liegt im **Erdgeschoss**, hat eine **Nutzfläche von 84,77m²** und

erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Die **Ausstattung** ist **hochwertig**, eine **geschmackvolle Küche mit allen E-Geräten** verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert.

Alle Räume haben **Parkettboden**, Bad und WC sind verflies.

Der **herrliche Garten** hat eine Fläche von **173,34m²** und ist **südwestseitig ausgerichtet**.

Ein Pool ist aufgestellt.

Die **Terrasse mit 12,77m²** ist **zum großen Teil überdacht** und **teilweise mit Glaselementen wettergeschützt**. Eine **Markise** ist bereits vorhanden.

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

- sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar
- Bad mit Eck-Wanne, Dusche und Fenster, WC separat
- großer Kellerraum, 19,12m²
- 2 Tiefgaragenstellplätze Nr. SP 5 und SP 6 zum Preis von insg. € 26.000,-

Die Wohnung wird nur inkl. der beiden TG-Stellplätze verkauft,

der Gesamtkaufpreis beträgt somit insgesamt € 375.000,-.

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme/Fußbodenheizung**.

Telefon- bzw. Internetanschluss sowie eine **Gemeinschafts-SAT-Anlage** sind vorhanden.

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

Stand **Reparatur-Rücklage Haus 14 inkl. Tiefgarage** per 31.12.25: **€ 47.700,-**

Dem **Bezug der Wohnung je nach Vereinbarung** steht nichts im Wege.

HWB 35,87 fGEE 0,57

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <4.500m

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.