

## **Perfektes Eckreihenhaus in Top-Lage in Kalsdorf bei Graz**



**Objektnummer: 1958/80**

**Eine Immobilie von Hausverwaltung und Immobilienmakler  
Purkarthofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorfstraße 23
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	121,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	680.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.619,83 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Sonstige Kosten:	138,00 €
Provisionsangabe:	

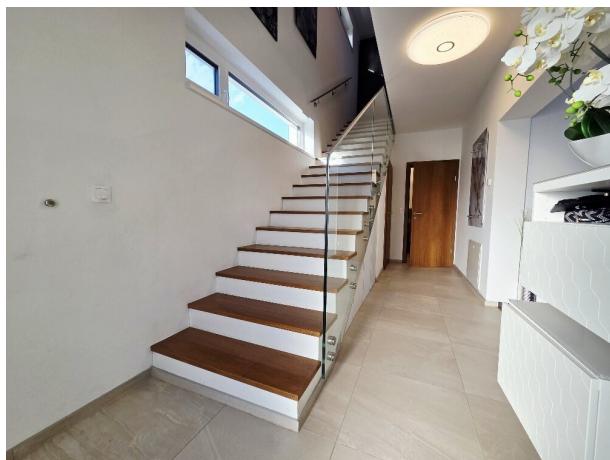
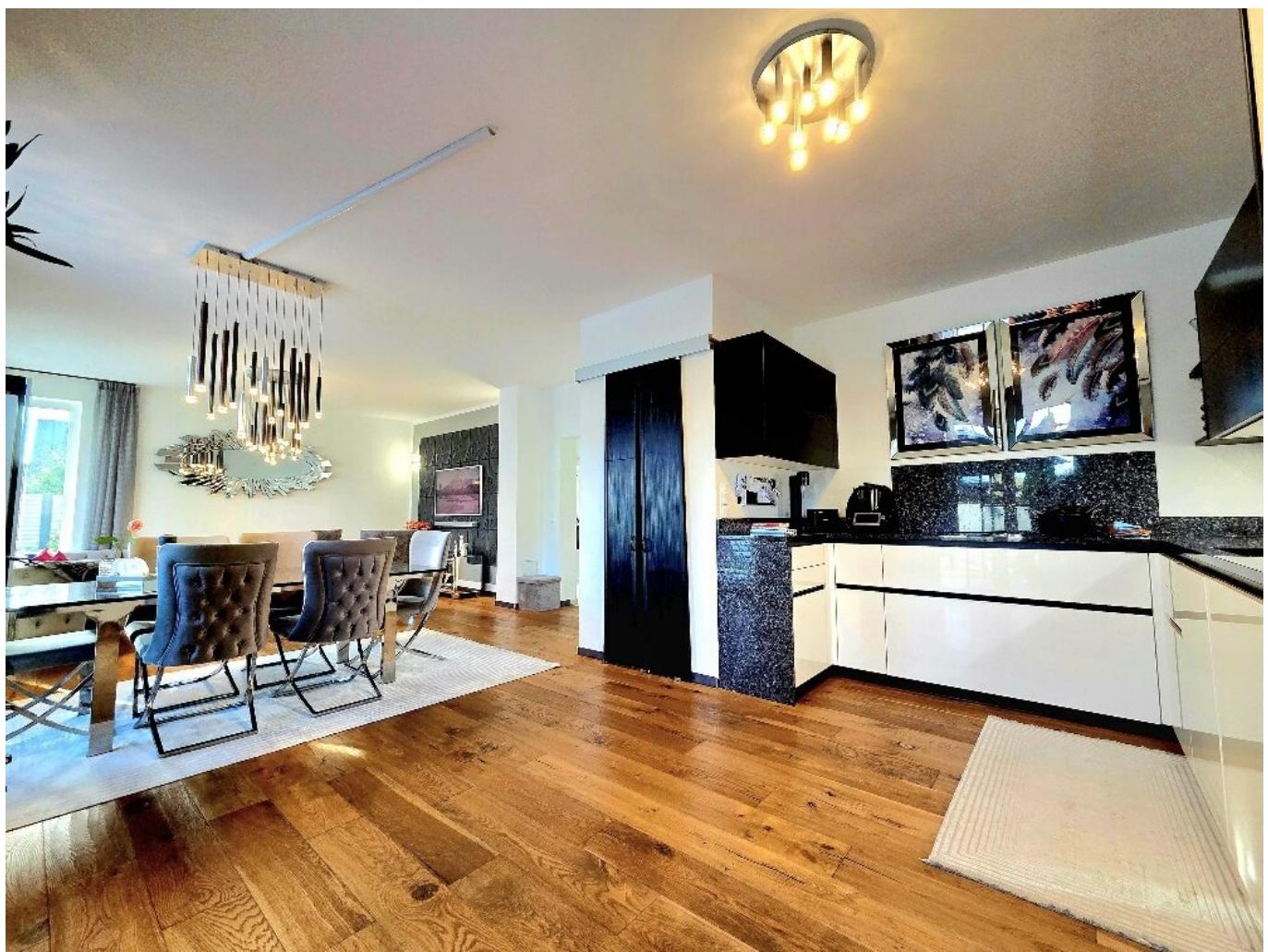
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

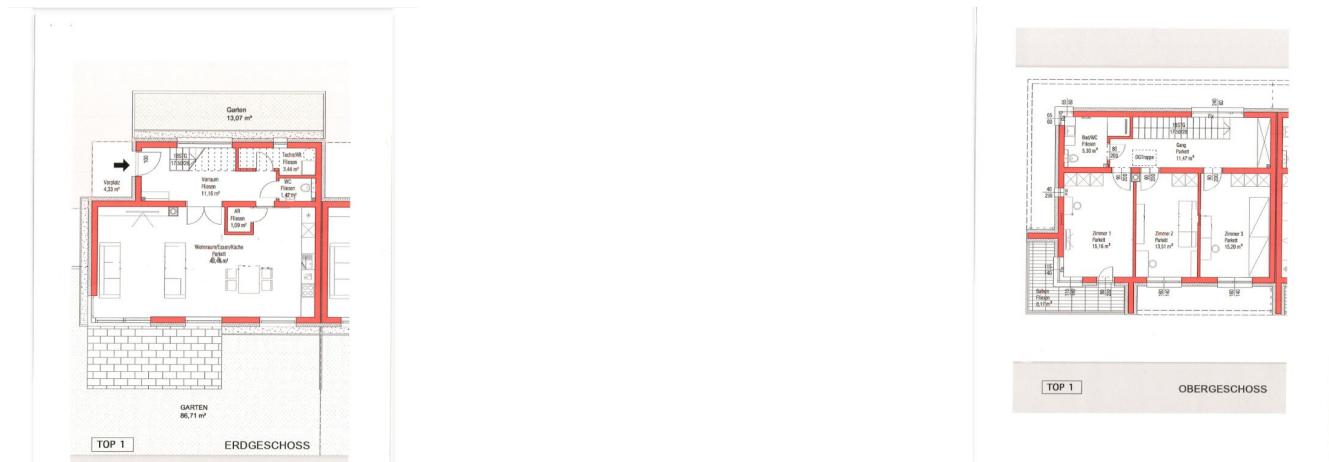
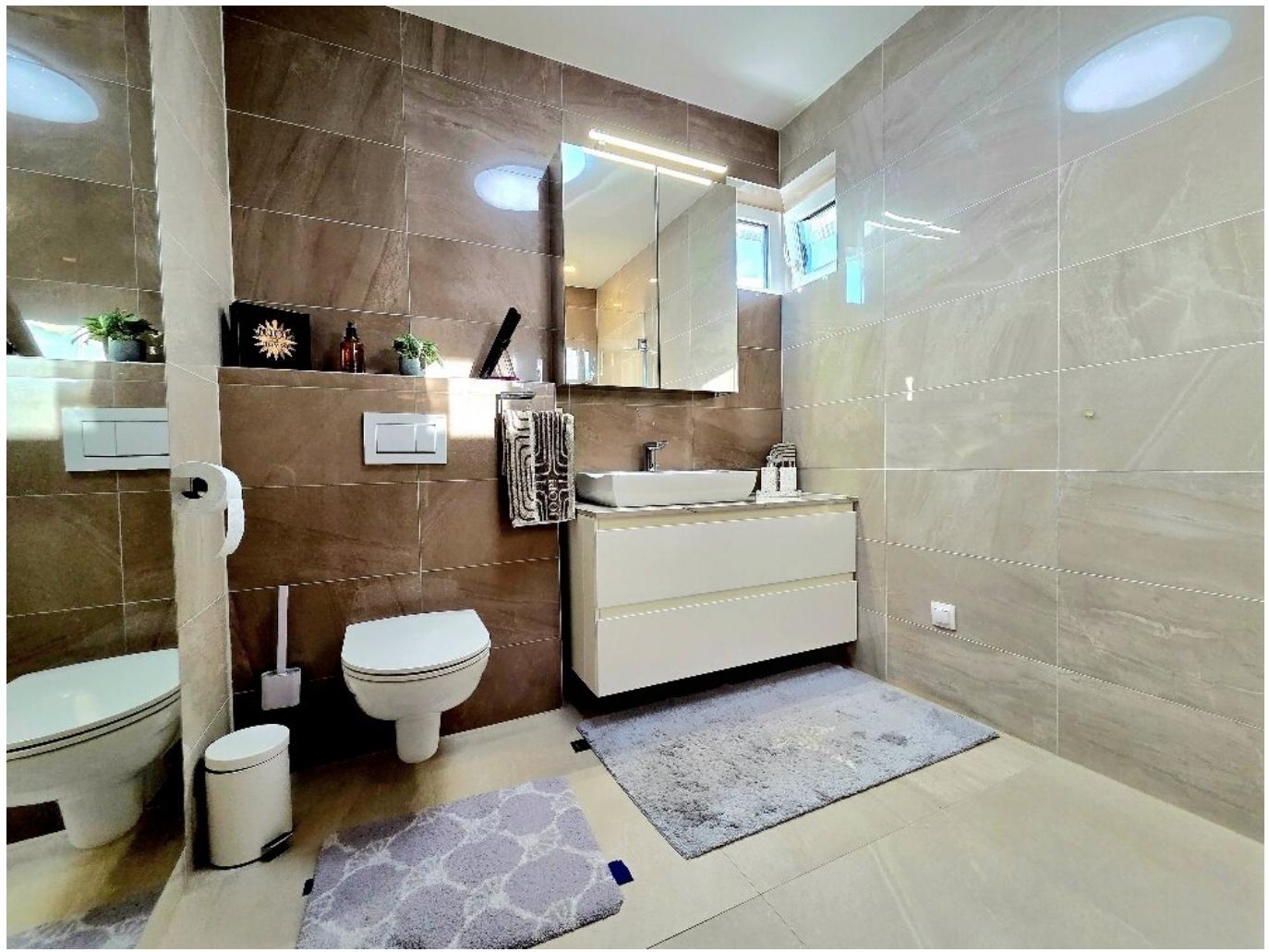
## Ihr Ansprechpartner

### Sheila Mirzapour

Hausverwaltung und Immobilienmakler Purkarthofer GmbH  
Sporgasse 29  
8010 Graz







# Objektbeschreibung

Das Highlight für Genießer: Eine hochwertige Dan-Küche mit edler Granitplatte, modernen Bosch-Geräten und einem praktischen Bora Ceranfeld. Hier macht Kochen und Leben Freude!

Aufteilung:

EG: offener Wohn-Essbereich-Küche, Vorraum, WC, Technikraum und Abstellraum

OG: drei Schlafzimmer, Bad mit WC und Balkon

Dachgeschoss ausbaubar ca. 60m<sup>2</sup>

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Leistungsstarke PV-Anlage, 14,3 kW inkl. 5 kW Speicher:  
bis zu 90 % Abdeckung Ihres täglichen Stromverbrauchs – unabhängig und kostensparend.
- monatliche Stromeinspeisung: je nach Tarif erzielen Sie bis zu € 200 zusätzlich.
- eigener Stahlwandpool: für spontane Erfrischung und sommerliche Badefreuden direkt im Garten.
- großzügige Grundstücksfläche: mit 70 m<sup>2</sup> Garten und Vorplatz – viel Platz zum Spielen, Entspannen und Leben.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <275m

Apotheke <575m

Krankenhaus <9.700m

### Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <525m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <7.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <325m

Post <325m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <275m

Autobahnanschluss <3.300m

Straßenbahn <8.575m

Bahnhof <975m

Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap