

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in begehrter, ruhiger  
Wohngegend von Kalsdorf, inkl. Parkplatz**



**Objektnummer: 7852/321**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Kloepfergasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8401 Kalsdorf bei Graz           |
| Baujahr:                      | 1993                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 82,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36                           |
| Kaufpreis:                    | 209.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 110,61 €                         |
| Hezkosten:                    | 34,55 €                          |
| USt.:                         | 17,97 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH















▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDOCH JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3m  
1:62  
Page 1/1



## Objektbeschreibung

Kalsdorf besticht insbesondere durch seine ausgeprägte Familienfreundlichkeit. Wohn- und Wirtschaftsbereiche sind harmonisch voneinander getrennt, unter anderem durch die Bahnlinie, sodass ein ausgewogenes Miteinander von Leben und Arbeiten entsteht. Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zu Graz haben zahlreiche Unternehmen Kalsdorf als attraktiven Wirtschaftsstandort gewählt.

Die exzellente Infrastruktur sowie die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten machen Kalsdorf zu einem lebendigen Ort der Begegnung. Als eine der bevölkerungsreichsten Gemeinden im Grazer Umland bietet Kalsdorf nicht nur ein reichhaltiges Angebot an Sport, Kultur und Gastronomie, sondern auch zahlreiche Radwege, Naherholungsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt mittels öffentlicher Verkehrsmittel.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und das Gebäude hat keinen Aufzug. Hier bietet sich eine Gelegenheit! Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> – sehr gut aufgeteilt – bietet:

- großen Vorräum / Flur
- Küche / komplett ausgestattet mit allen Elektrogeräten
- 1. Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 2. Zimmer mit Kleiderraum
- 3. Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum
- WC
- Balkon

- Kellerabteil

Den Wohnungen sind feste Parkplätze vor dem Haus zugeordnet, von denen einer bereits im Kaufpreis inkludiert ist – für bequemes und sorgenfreies Parken.

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 268,73 , einschließlich Betriebskosten, Heizkosten, Instandhaltungskosten und aller Steuerabgaben. Es sind lediglich die Stromkosten zu berücksichtigen, die nach individuellem Verbrauch abgerechnet werden. Die Außenanlagen des Objekts werden ganzjährig von einem Hausmeister gepflegt und präsentieren sich zu jeder Jahreszeit in perfektem Zustand – ein Aspekt, der das Objekt zu einer äußerst interessanten Investition macht.

Preisinformationen : **€ 209.000,-**

***Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis ein Richtwert ist und sich je nach Nachfrage nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.***

#### **Fazit:**

Ein Zuhause, das Stil, Komfort und Ruhe vereint – ideal für Anspruchsvolle, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigstermin.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <750m

Krankenhaus <8.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <750m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <6.750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap