

## **Top 3-Zimmer-Eck-Gartenwohnung in Grünruhelage - Kalsdorf b. Graz**



**Objektnummer: 961/35896**

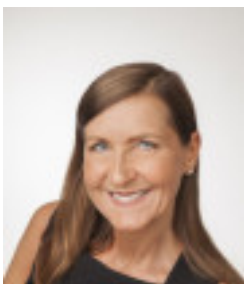
**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	71,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	172,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	41,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	294.000,00 €
Betriebskosten:	209,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4





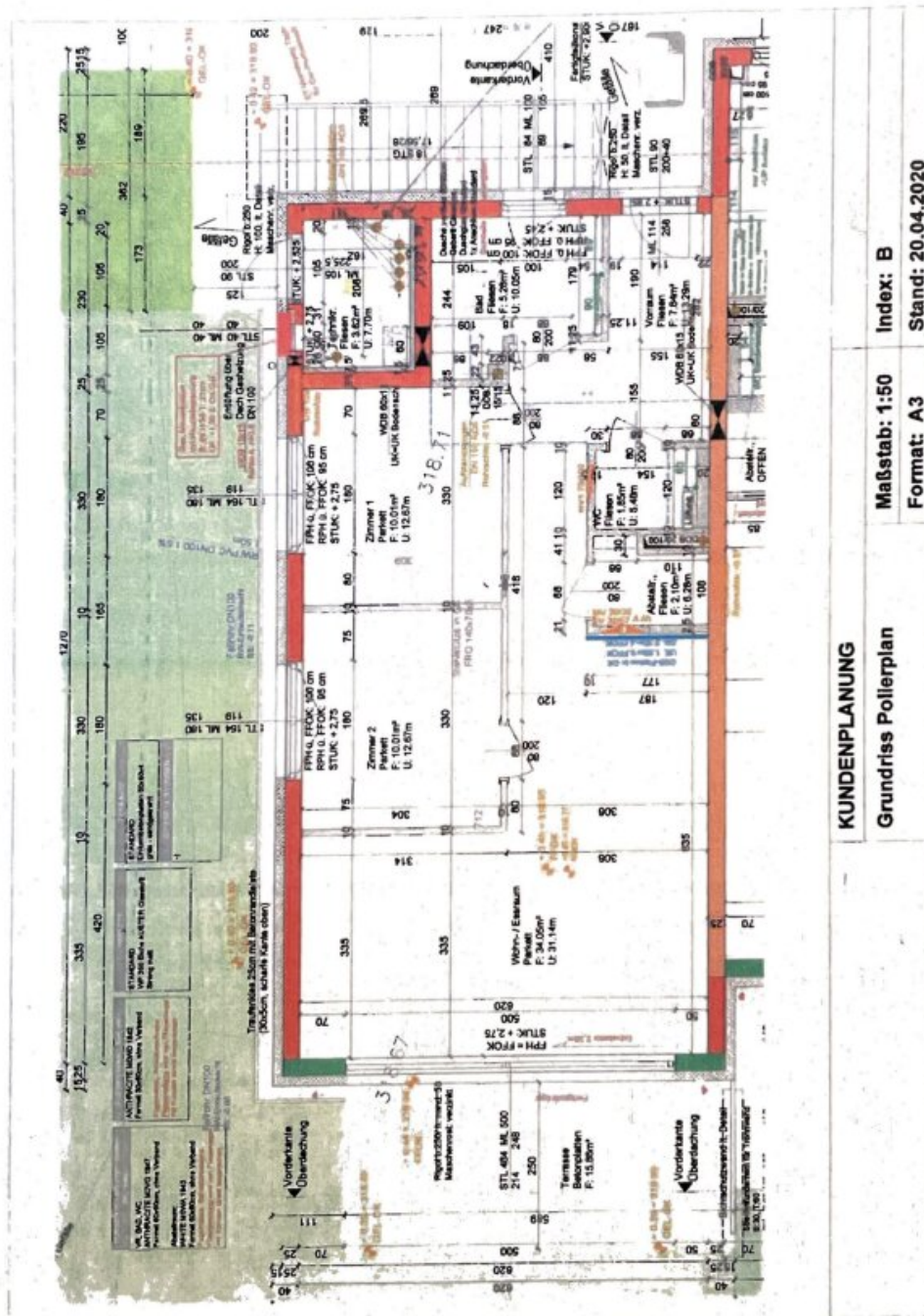








# Unterlagen



## Objektbeschreibung

Dieses **moderne Neubauprojekt** wurde im Jahr **2020** fertig gestellt und erfüllt **alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen**.

Die Wohnhausanlage befindet sich **südlich vom Ortskern Kalsdorf** in ruhiger und ländlicher Umgebung, umschlossen von einem Freilandareal mit **viel Grünflächen und Feldern**.

Die **Häuser** wurden **2-geschossig in Blöcken zu je 4-6 Wohnungen** errichtet und präsentieren sich in **modernster Architektenbauweise (Ziegelmassiv)**.

Die **neuwertige 3-Zimmerwohnung** liegt im **Erdgeschoss** und hat eine **Nutzfläche von 71,14m²**.

Sie kann als **echtes Schmuckstück** bezeichnet werden.

Alle Fenster sind **3-fach-verglast (Internorm)** und haben **elektrische Raffstores**.

Im Wohnzimmer gibt es eine **komplette Glasfront mit Zugang zur Terrasse**, die **Scheiben im Wohnzimmer** sind mit einer **Spiegelglasfolie** versehen und verhindern somit tagsüber unerwünschte Einblicke.

Die **Ausstattung** ist **absolut hochwertig**, eine **Tischlerküche mit Kochinsel inkl. aller E-Geräte** und die **elegante Badezimmereinrichtung** verbleiben in der Wohnung.

Der **elegante, neue Vorzimmerverbau** verbleibt ebenso in der Wohnung und ist im Kaufpreis inkludiert.

Die **Böden** sind durchgehend **Parkett**, Bad und WC sind geschmackvoll verflies.

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

- **sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar**
- **traumhafte Terrasse, 15,86m², überdacht mit Markise, in Nord-West-Ausrichtung mit Abendsonne**
- **Bad mit Dusche und Fenster, WC separat**
- **Kellerersatzraum Nr. 14 (Biohort), 3,33m², im Hauseingangsbereich**



- Carport Nr. CP 14, 12,50m<sup>2</sup>, Kaufpreis: € 18.000,-
- KFZ-Frestellplatz Nr. FP 14, 12,50m<sup>2</sup>, Kaufpreis: € 7.000,-

***Die Wohnung wird nur inkl. Carport und KFZ-Frestellplatz verkauft!***

Der **Gesamtkaufpreis** beträgt **somit € 319.000,-**.

Die **Beheizung** erfolgt mit einer **Gas-Zentralheizung/Fußbodenheizung** inkl. **Warmwasseraufbereitung**.

**Telefon- u. 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 per 31.12.24: **€ 9.020,55**

Dem **Bezug spätestens 6 Monate ab Kauf** steht nichts im Wege.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.000m

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.