

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



Objektnummer: 961/35896

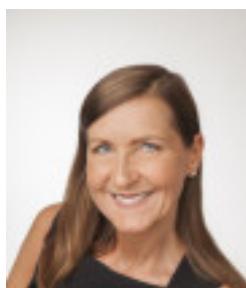
Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



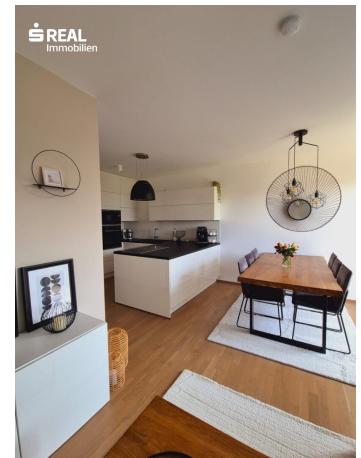
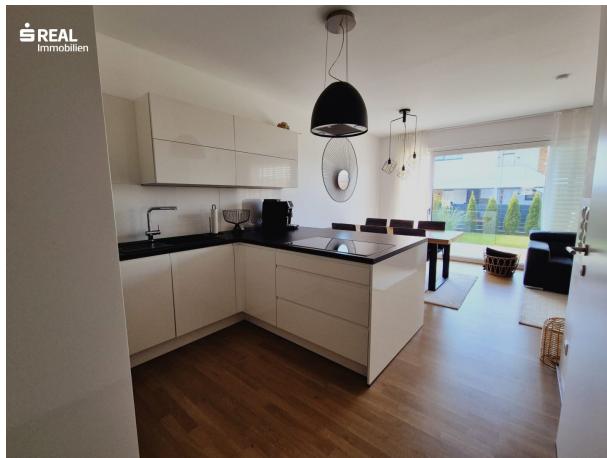
Renate Müller

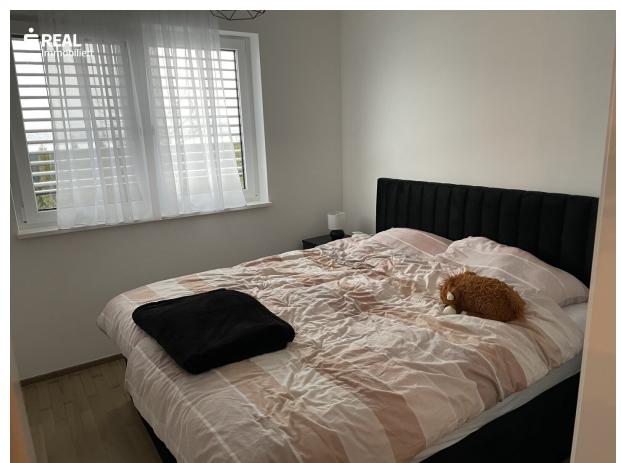
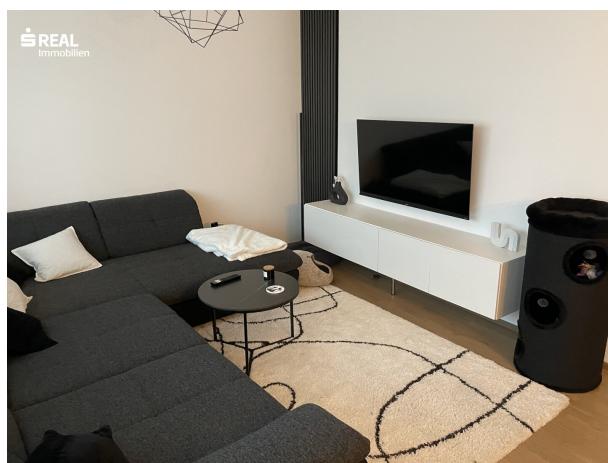
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

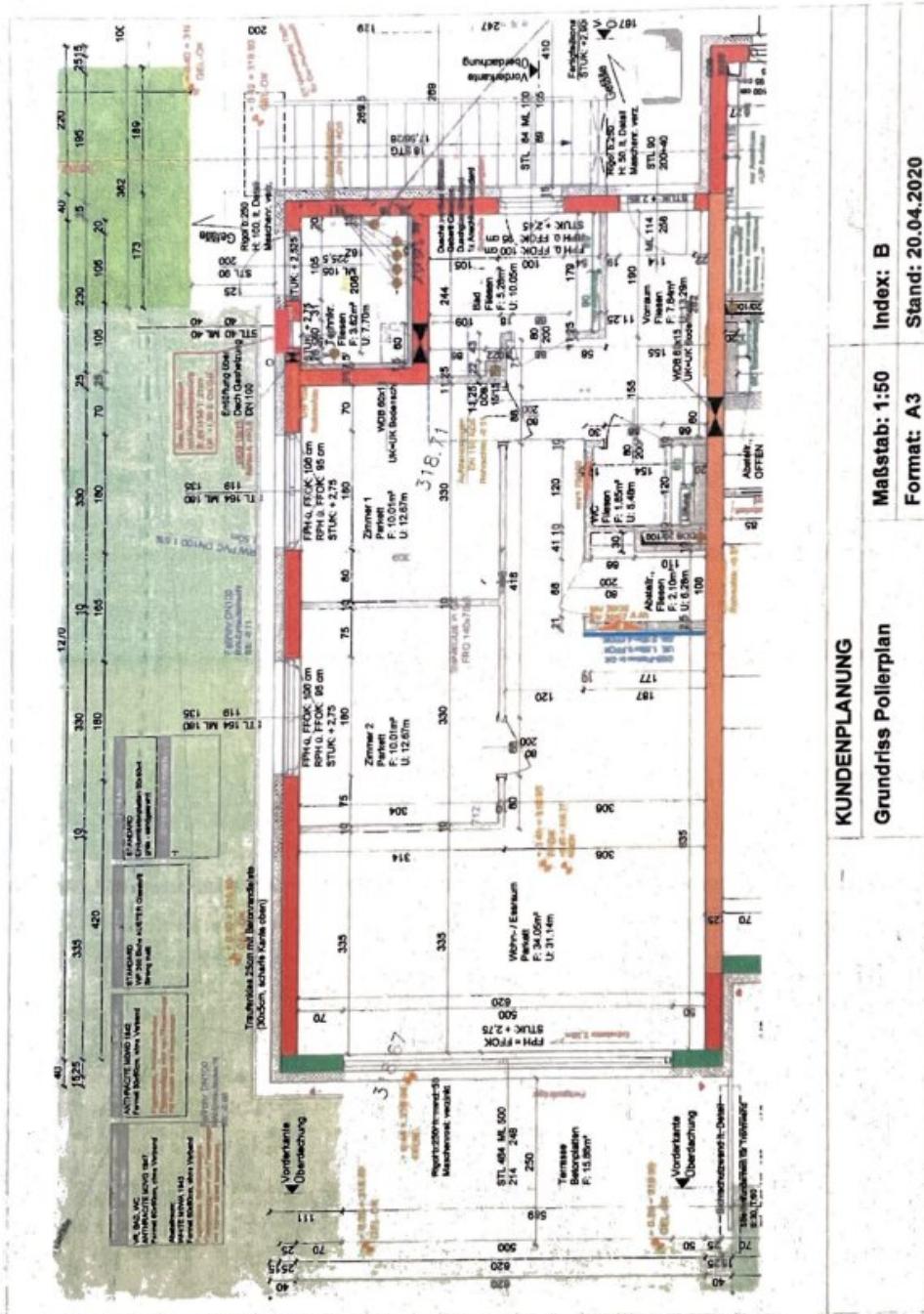








Unterlagen



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 verfliest.

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, 12,50m², Kaufpreis: € 18.000,-

- KFZ-Freistellplatz Nr. FP 14, 12,50m², Kaufpreis: € 7.000,-

Die Wohnung wird nur inkl. Carport und KFZ-Freistellplatz 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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN