

## **Stilvolle 3 Zimmerwohnung mit Loggia & Parkplatz in Kalsdorfer Ruhelage! Derzeit vermietet!**



**Objektnummer: 2077/384**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1963
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,19 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	315,00 €
Provisionsangabe:	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

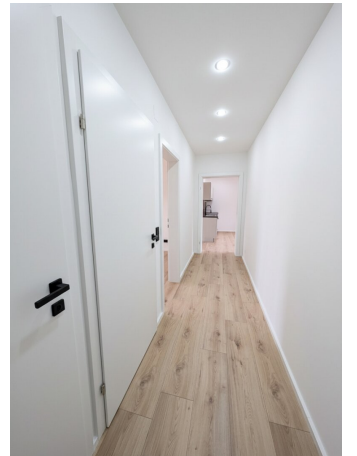
## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hackl**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 676 6742503

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



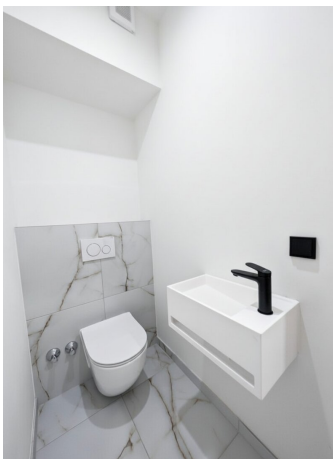








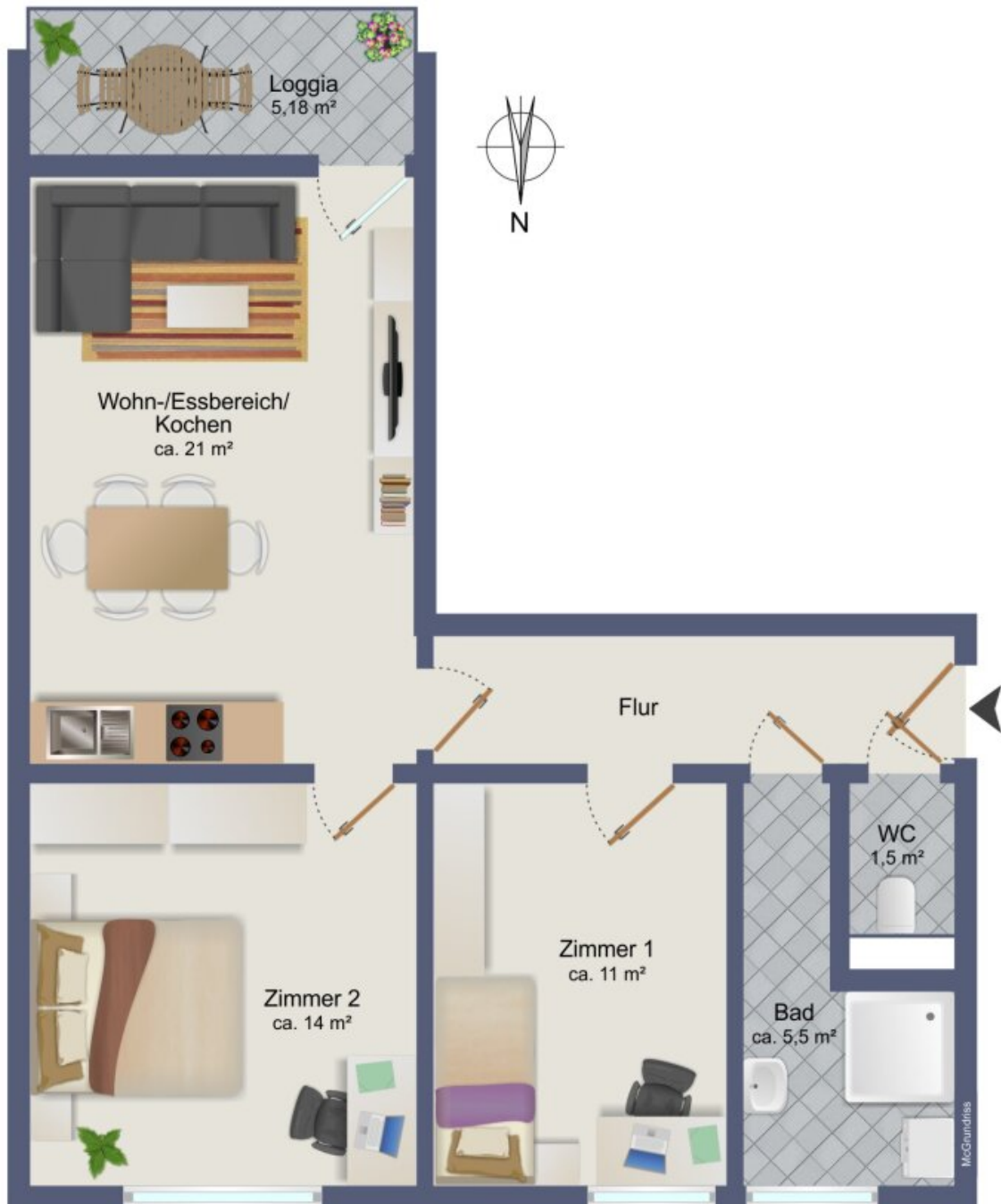












# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf!

Diese liebevoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch **modernes Wohngefühl**, **durchdachte Raumaufteilung** und eine **ruhige Lage** mit **idealer Anbindung an Graz**.

Perfekt geeignet für Paare oder Berufstätige, die **Wert auf Qualität, Komfort** und ein behagliches Zuhause legen.

## Wohnung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 61,45 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 1. Stock (ohne Lift)
- **Raumaufteilung:**
  - Offener Wohn-/Essbereich mit neuer Einbauküche – ca. 21 m<sup>2</sup>
  - Schlafzimmer – ca. 14 m<sup>2</sup>
  - Zimmer/Büro – ca. 11 m<sup>2</sup>
  - Bad mit Fenster & bodenebener Dusche – ca. 5,5 m<sup>2</sup>
  - Separates WC – ca. 1,5 m<sup>2</sup>
  - Überdachte Süd-Loggia – ca. 5,2 m<sup>2</sup>
- **Erstbezug nach umfassender Sanierung (2025):**

- Neuer Parkettboden & moderne Fliesen
- Neue Küche inkl. Geräte
- Neues Bad & WC
- Neue Elektrik, Steckdosen & Lichtschalter
- Deckenbeleuchtung & Smart-Home-System
- Neue Türen, frisch ausgemalt

- **Zusätzliche Vorteile:**

- Großes Kellerabteil
- Mitbenutzung der gepflegten Gartenfläche
- **Parkplätze** direkt vor dem Wohnhaus
- Ruhige Lage, abseits der Hauptstraße
- Beheizung mittels Fernwärme

## **Lage & Infrastruktur**



**Adresse:** Roseggergasse 3/4, 8401 Kalsdorf bei Graz

- **Supermarkt:** ca. 275 m
- **Bäckerei:** ca. 950 m
- **Apotheke:** ca. 525 m
- **Arzt:** ca. 675 m
- **Kindergarten:** ca. 425 m
- **Schule:** ca. 925 m
- **Bahnhof Kalsdorf:** ca. 625 m
- **Bushaltestelle:** ca. 100 m
- **Autobahnanschluss A9 (Kalsdorf):** ca. 2,8 km
- **Flughafen Graz:** ca. 3,3 km
- **Einkaufszentrum Seiersberg:** ca. 6,7 km
- **Tankstelle:** ca. 650 m
- **Bank / Geldautomat:** ca. 550 m

Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße, dennoch erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in wenigen Gehminuten. Auch die Anbindung

nach Graz ist ideal – sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn.

**Diese Wohnung vereint modernes Design mit gemütlichem Wohngefühl – hell, hochwertig und ruhig gelegen.**

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Das Mietverhältnis ist bis zum 31.10.2028 befristet. Die Gesamtmiete beträgt Euro: 799 inkl. BK & UST, exkl. Strom und Heizkosten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <675m

Apotheke <525m

Krankenhaus <8.700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <425m

Universität <9.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <6.700m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m

Bank <550m

Post <775m

Polizei <950m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <7.575m

Autobahnanschluss <2.775m

Bahnhof <625m

Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap