

**Neuwertige 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in  
Kalsdorf bei Graz!**



**Objektnummer: 7939/2300162504**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.256,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	861,86 €
<b>Kaltmiete</b>	1.065,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,68 €
<b>Heizkosten:</b>	53,00 €
<b>USt.:</b>	137,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



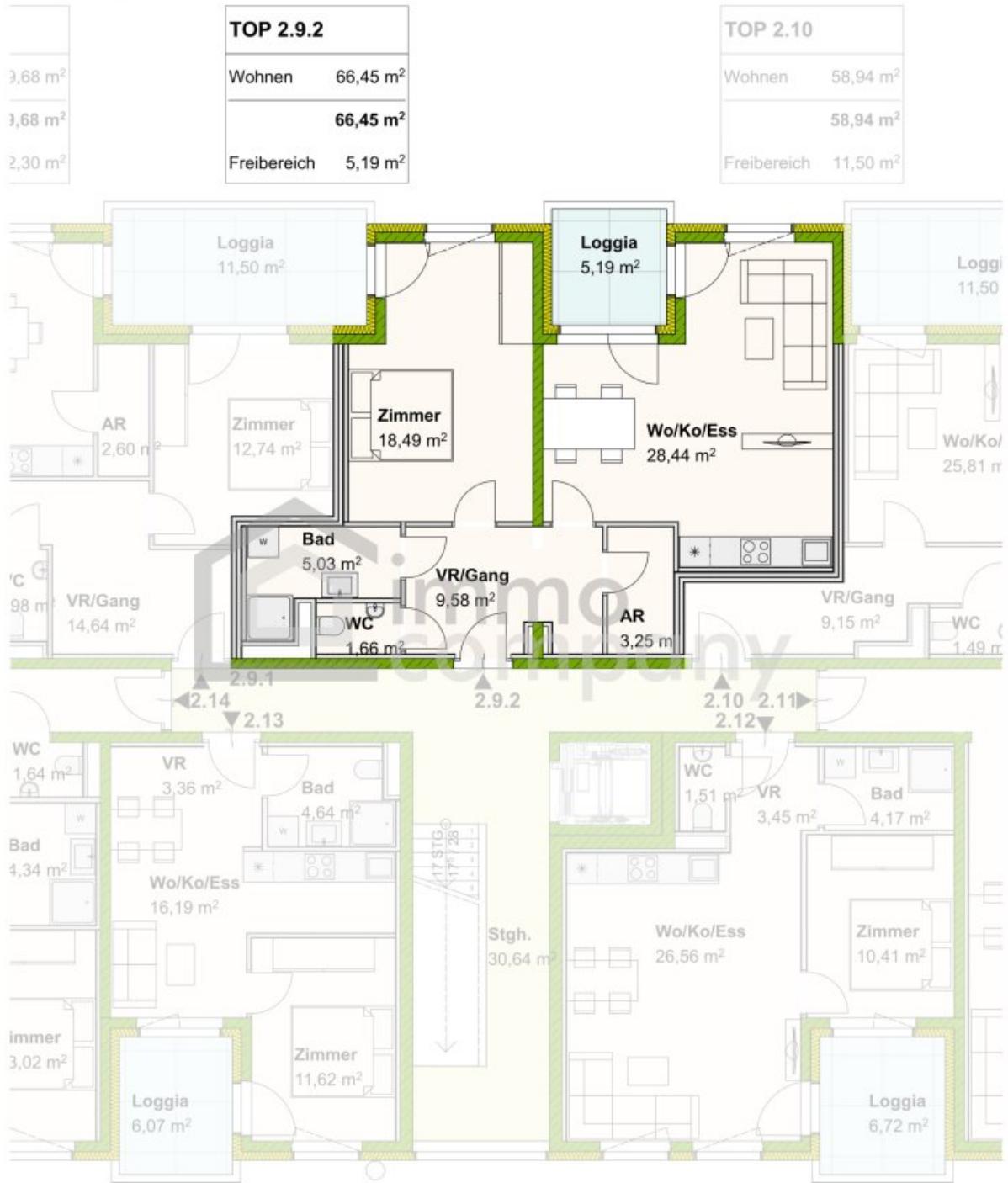
Gutschein für eine gratis Marktwert einschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143



**2.OBERGESCHOSS**



**Top 2.9.2**

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Kalsdorf bei Graz! Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz garantiert.

Mit einer großzügigen Fläche von 66,45 m<sup>2</sup> profitieren Sie von einem durchdachten Raumkonzept, das Ihnen viel Freiraum für Ihre individuellen Gestaltungsideen lässt. Die Wohnung besticht durch ihren modernen Stil und hochwertige Ausstattung: Fliesen und Fertigparkett sorgen für ein elegantes Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Genießen Sie die frische Luft auf Ihrer eigenen Loggia und blicken Sie ins Grüne – ein idealer Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder den Sonnenuntergang zu genießen. Ihre neue Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Zusätzlichen Komfort bietet die Tiefgarage, in der Sie Ihr Auto sicher parken können. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Garage in Ihre Wohnung und macht den Zugang für alle Generationen mühelos.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und bequem in die Grazer Innenstadt gelangen.

Die Umgebung hält zahlreiche Annehmlichkeiten für Sie bereit: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nähe, was Ihren Alltag erheblich erleichtert und für eine hohe Lebensqualität sorgt.

Für nur 1.192,47 € monatlich können Sie sich diesen Wohnraum in Kalsdorf bei Graz erfüllen. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <9.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap