

**Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Kalsdorf bei  
Graz – Komfort auf 57 m²!**



**Objektnummer: 7939/2300162503**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

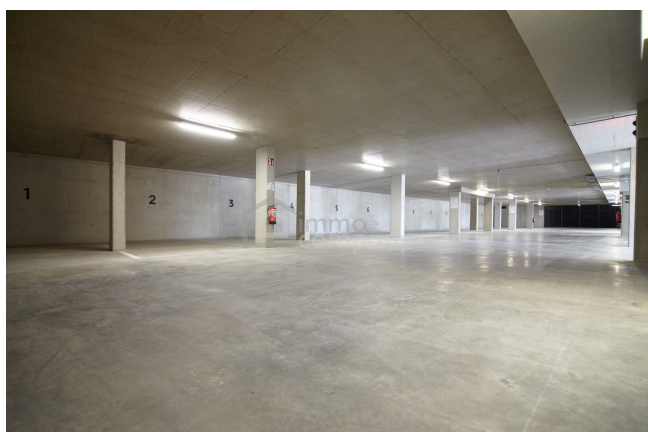
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.202,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	826,79 €
<b>Kaltmiete</b>	1.025,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,41 €
<b>Heizkosten:</b>	46,00 €
<b>USt.:</b>	131,56 €
<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 Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



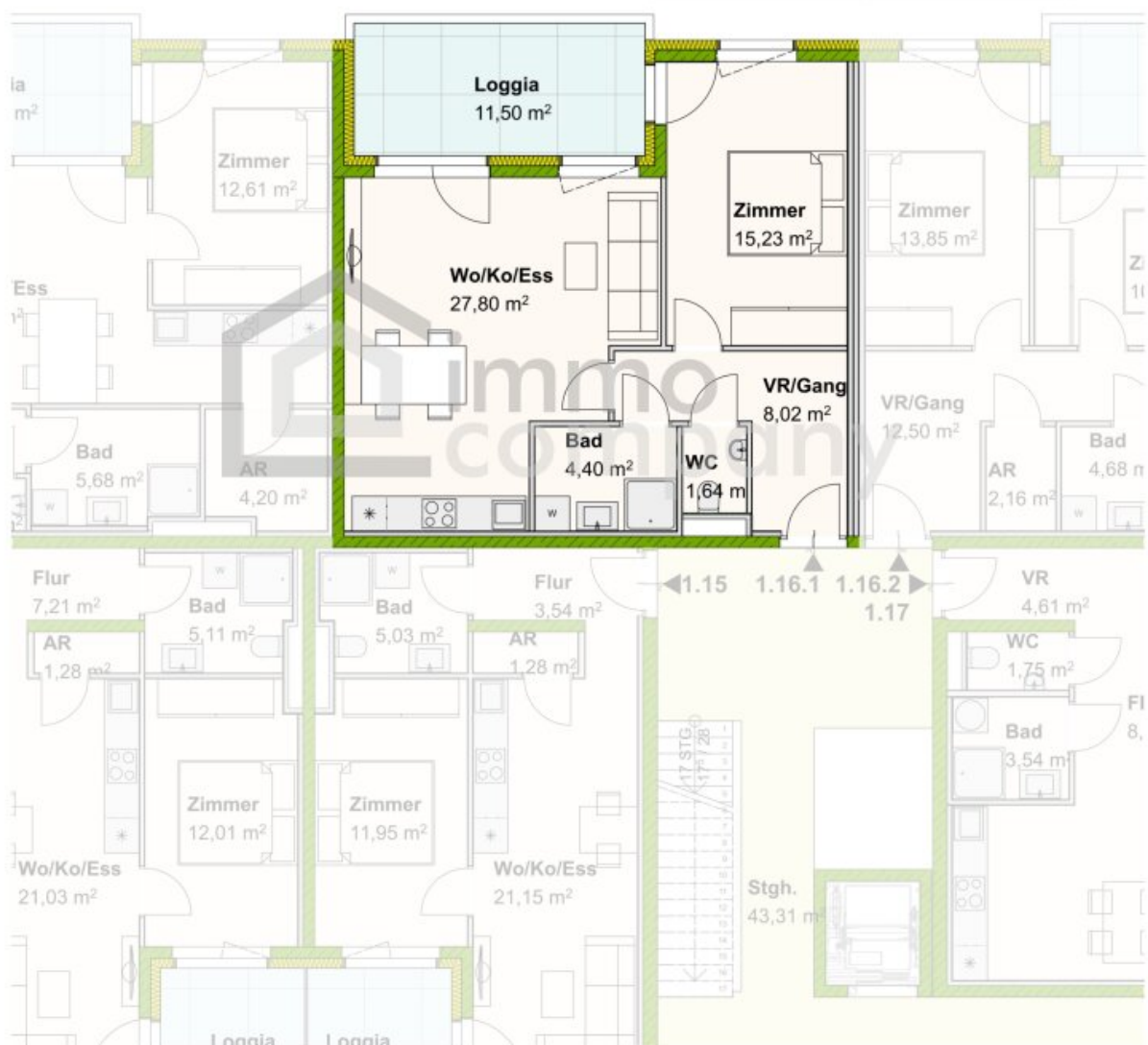


Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143

TOP 1.16.1		TOP 1.16.2	
Wohnen	57,09 m <sup>2</sup>	Wohnen	83,32 m <sup>2</sup>
	<b>57,09 m<sup>2</sup></b>		83,32 m <sup>2</sup>
Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>	Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>



**2.OBERGESCHOSS**



**Top 1.16.1**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Kalsdorf bei Graz! Diese traumhafte Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf 57,09 m<sup>2</sup> ein modernes Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Mit 2 lichtdurchfluteten Zimmern ist diese neuwertige Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der großzügige Grundriss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die hochwertige Ausstattung mit Fliesen, Fertigparkett und Fußbodenheizung höchsten Komfort garantiert. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und wird das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen lassen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während Sie die Ruhe und den Blick auf die Natur genießen. Die perfekte Oase nach einem anstrengenden Tag!

Die Wohnung ist durch einen Personenaufzug bequem zu erreichen, und auch die Tiefgarage sorgt für einen stressfreien Parkkomfort, besonders an kalten Wintertagen. Die Fernwärme sorgt zudem für eine angenehme Wärme und ein gutes Raumklima.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Nur einen Steinwurf entfernt finden Sie eine Bushaltestelle sowie den Bahnhof, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit von Graz und Umgebung ermöglichen.

In der unmittelbaren Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die Miete von 1.147,56 € für dieses Schmuckstück ist eine Investition in Ihre Lebensqualität. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieser Wohnung verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Kalsdorf 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