

**Neuwertige Terrassenwohnung in Kalsdorf bei Graz – Ihr  
neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 7939/2300162501**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <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>                   | 48,92 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,77                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 992,07 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 668,76 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 843,45 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 94,69 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 39,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 109,62 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

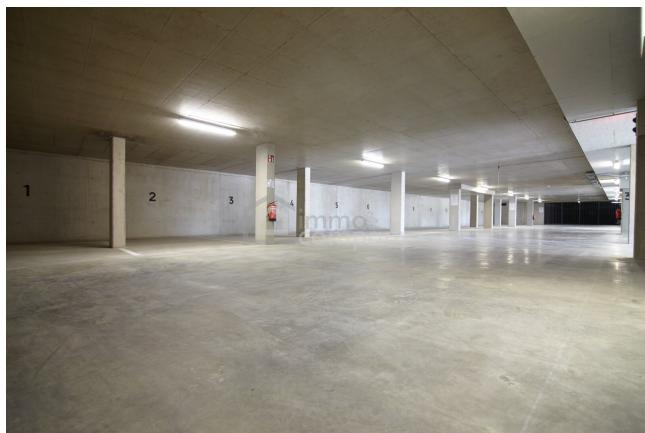
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



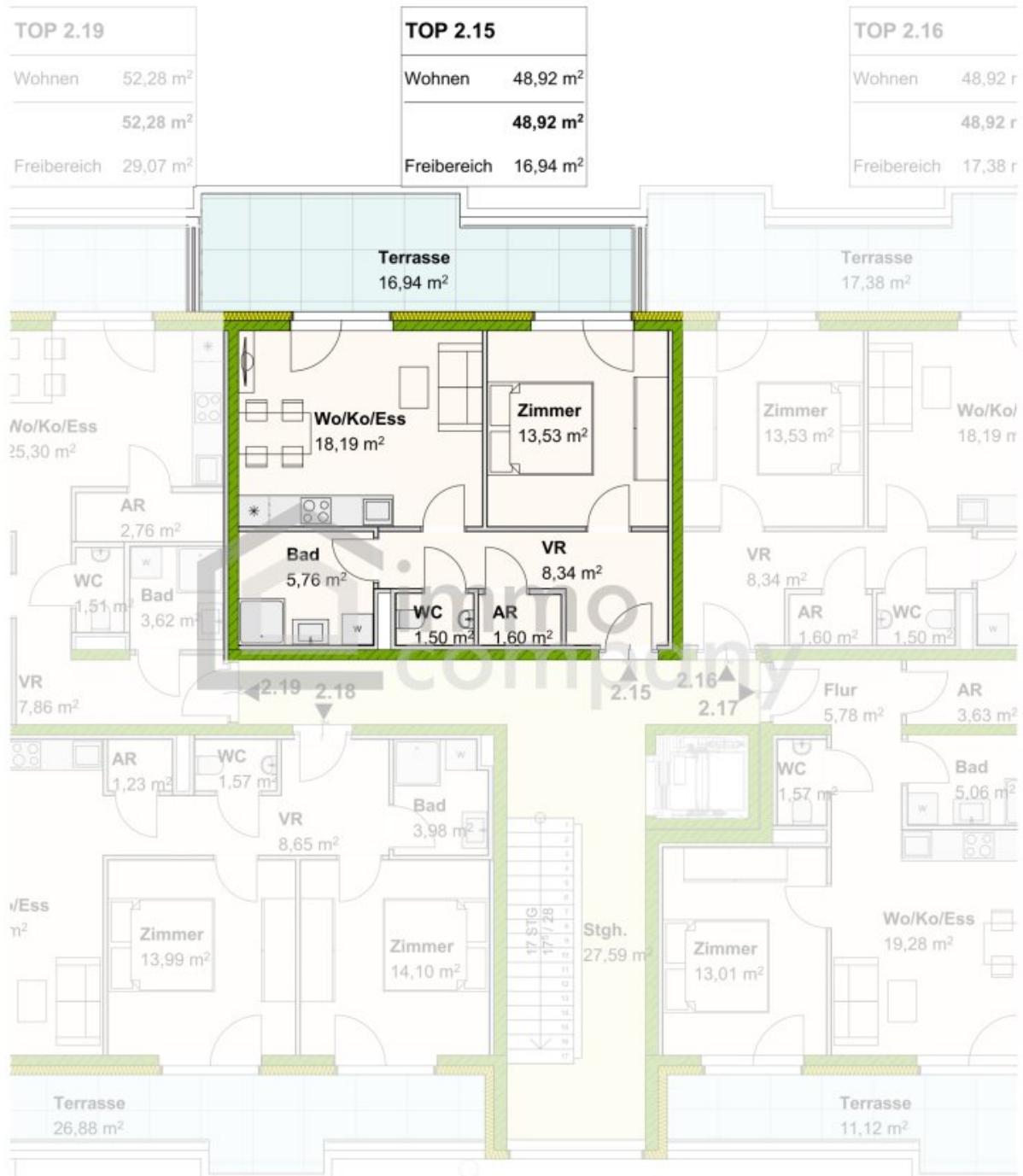
Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



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

# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143



**3. OBERGESCHOß**



**Top 2.15**

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 8401 Kalsdorf bei Graz – einer perfekten Symbiose aus modernem Wohnen und naturnaher Idylle!

Diese neuwertige Terrassenwohnung befindet sich in der begehrten 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses und bietet Ihnen auf großzügigen 48,92 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrte. Der monatliche Mietpreis inklusive dem Tiefgaragenplatz von 945,27 € ist nicht nur fair, sondern spiegelt auch die hohe Lebensqualität wider, die Sie hier erwarten dürfen.

Betreten Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der hellen, einladenden Atmosphäre begeistern. Der offene Wohnbereich mit hochwertigem Fertigparkett und modernen Fliesen schafft ein harmonisches Ambiente, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Die integrierte Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die traumhafte Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende grüne Landschaft bietet. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen, während Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen lassen. Der außenliegende Sonnenschutz sorgt dafür, dass Sie auch an warmen Tagen stets einen kühlen Kopf bewahren.

Die Wohnung ist zudem mit Fernwärme ausgestattet, was Ihnen eine effiziente und umweltfreundliche Heizlösung bietet. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer Etage und der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist.

Die Lage könnte nicht besser sein! Kalsdorf bei Graz bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum von Graz oder in die umliegenden Regionen.

Für Ihre alltäglichen Bedürfnisse ist ebenfalls bestens gesorgt: In der Nähe finden Sie Arztpraxen, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei – alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen, ist nur wenige Minuten entfernt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese traumhafte Terrassenwohnung in Kalsdorf bei Graz. Sie werden von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur begeistert sein! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – 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 Doppelmauers – 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