

Kalsdorf bei Graz/Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Ausstattung und großer West-Terrasse



Objektnummer: 961/35965

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	71,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	337,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

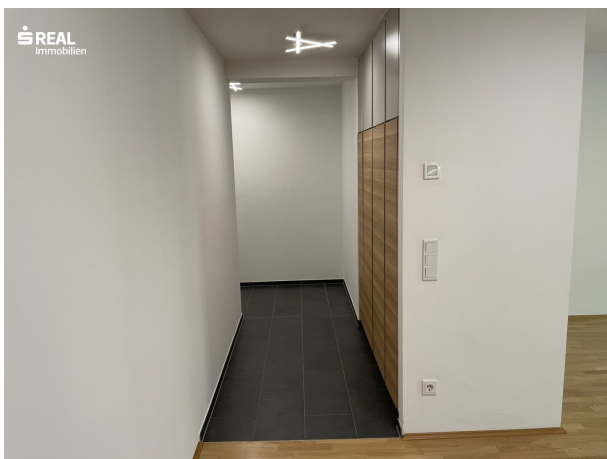
Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz



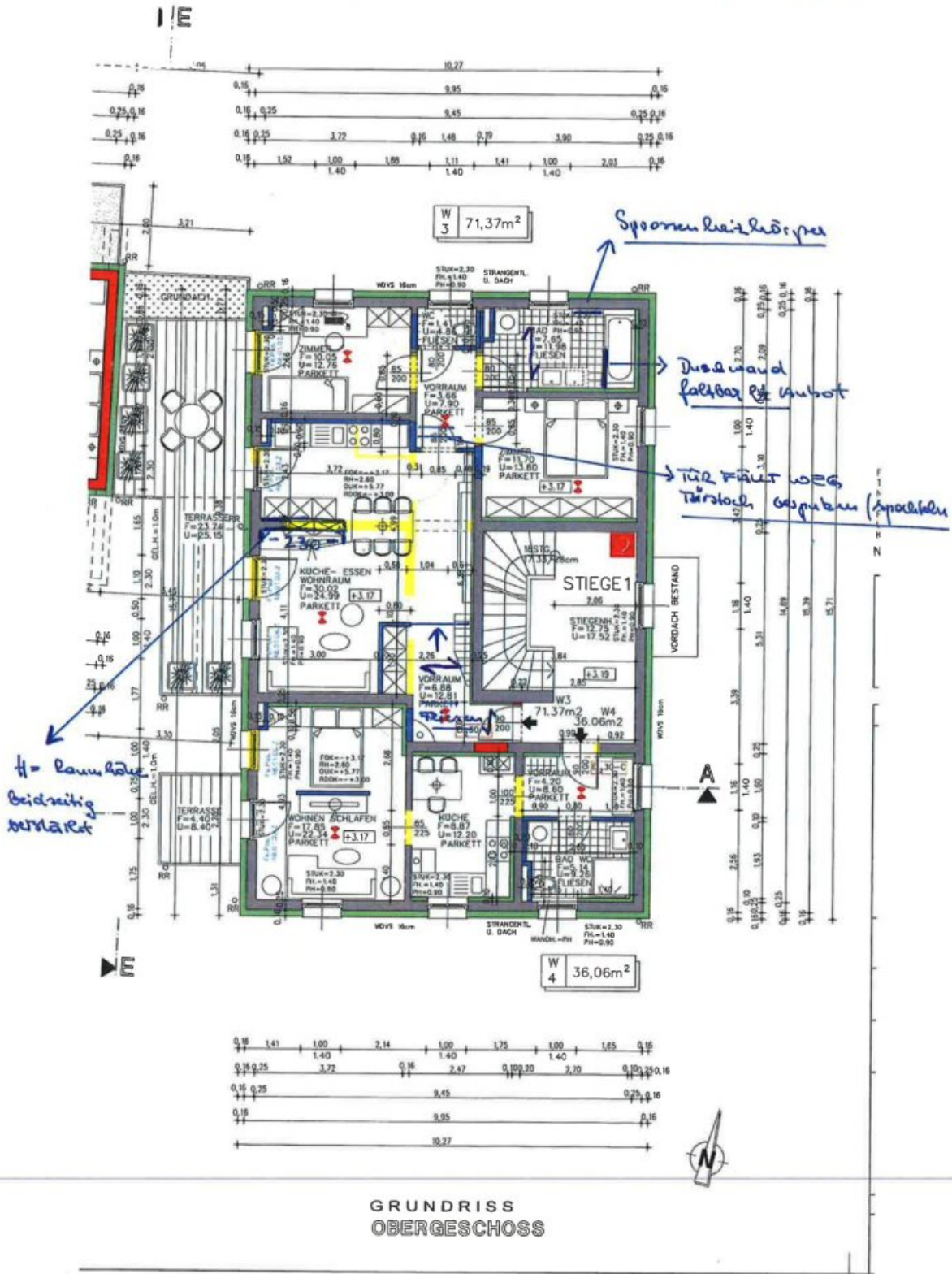








U: 18/11/10



Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus befindet sich im direkten Umland von Graz, im Bezirk Kalsdorf in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum.

Das Wohnhaus präsentiert sich **beinahe als Erstbezug**, in einem **top-gepflegten Allgemeinzustand** und erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen.

Das Gebäude wurde im Jahr **2017**, in Verbindung mit einem Zubau, **umfassend generalsaniert**:

Ziegelmassivmauerwerk mit Vollwärmeschutz, Niedrigenergiebauweise, 3-fach verglaste

Holz-Alu-Fenster mit Raffstores bzw. dekorativen Holzbalken an der Nordseite.

Das Haus verfügt außerdem über eine Entkalkungsanlage.

Die **exklusive 3-Zimmer-Eckwohnung** liegt im **1. Obergeschoss** (kein Lift) und hat eine **Nutzfläche von 71,37m²**.

Sie kann als **echtes Schmuckstück** bezeichnet werden, die **Ausstattung** ist **absolut hochwertig**.

Eine **elegante Dieter Knoll-Küche** mit **Neff-Elektrogeräten** bildet das Herzstück im offenen Wohn-Essbereich.

Die **geschmackvolle Badezimmereinrichtung** (Doppelwaschbecken, Waschtischunterschrank, großer Spiegel) runden das Angebot ab.

Ein **griffloser Vorzimmer-Schrankverbau in Tischlerarbeit** bleibt ebenfalls in der Wohnung und ist Kaufpreis inkludiert.

Die **Böden** sind durchgehend **Parkett**, Bad und WC sind großflächig verflieset.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- sehr gutes Raumkonzept, Zimmer getrennt begehbar
- teilweise überdachte West-Terrasse mit Blick in den begrünten Innenhof, 23,74m²
- Bad mit Wanne (Duschverglasung) und Fenster, WC separat mit Fenster
- Kellerabteil ca. 3m²
- Carport Nr. 3 zum Kaufpreis von € 13.000,-
- KFZ-Freistellplatz Nr. 6 zum Kaufpreis von € 7.000,-

Die Wohnung wird nur inkl. Carport und KFZ-Stellplatz verkauft,

der Gesamtkaufpreis beträgt somit € 209.000,-.

Ein **Sanierungsdarlehen für die Gebäudesanierung** in Höhe von € 22.426,22 (Stand per 31.01.26) wird **über die monatlichen Betriebskosten verrechnet** und **ist vom Käufer zu übernehmen,**

Restlaufzeit bis 31.01.2034, mtl. Rate € 386,11 (zusätzlich zu den Betriebskosten)

Das Darlehen kann vorzeitig zurückgezahlt werden, Betriebskosten dann nur mtl. € 337,66 inkl. Heizung u. Warmwasser.

Die **Beheizung** erfolgt mit **Fernwärme, Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung,

Solaranlage für die 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 **Rep. Rücklage** per 31.12.25: € 30.163,38

Dem **sofortigen Bezug** steht nichts im Wege.

HWB 45,8 kWh/m²a fGEE 0,894

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.000m

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.