

## 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

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8401 Kalsdorf bei Graz         |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 71,37 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,89                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 198.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 365,62 €                       |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 386,11 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

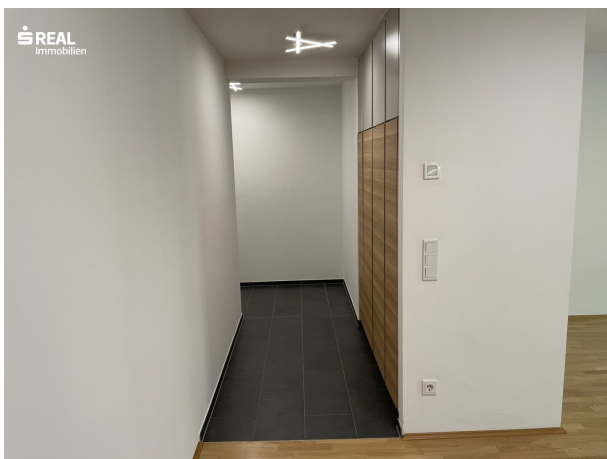
## Ihr Ansprechpartner



**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz



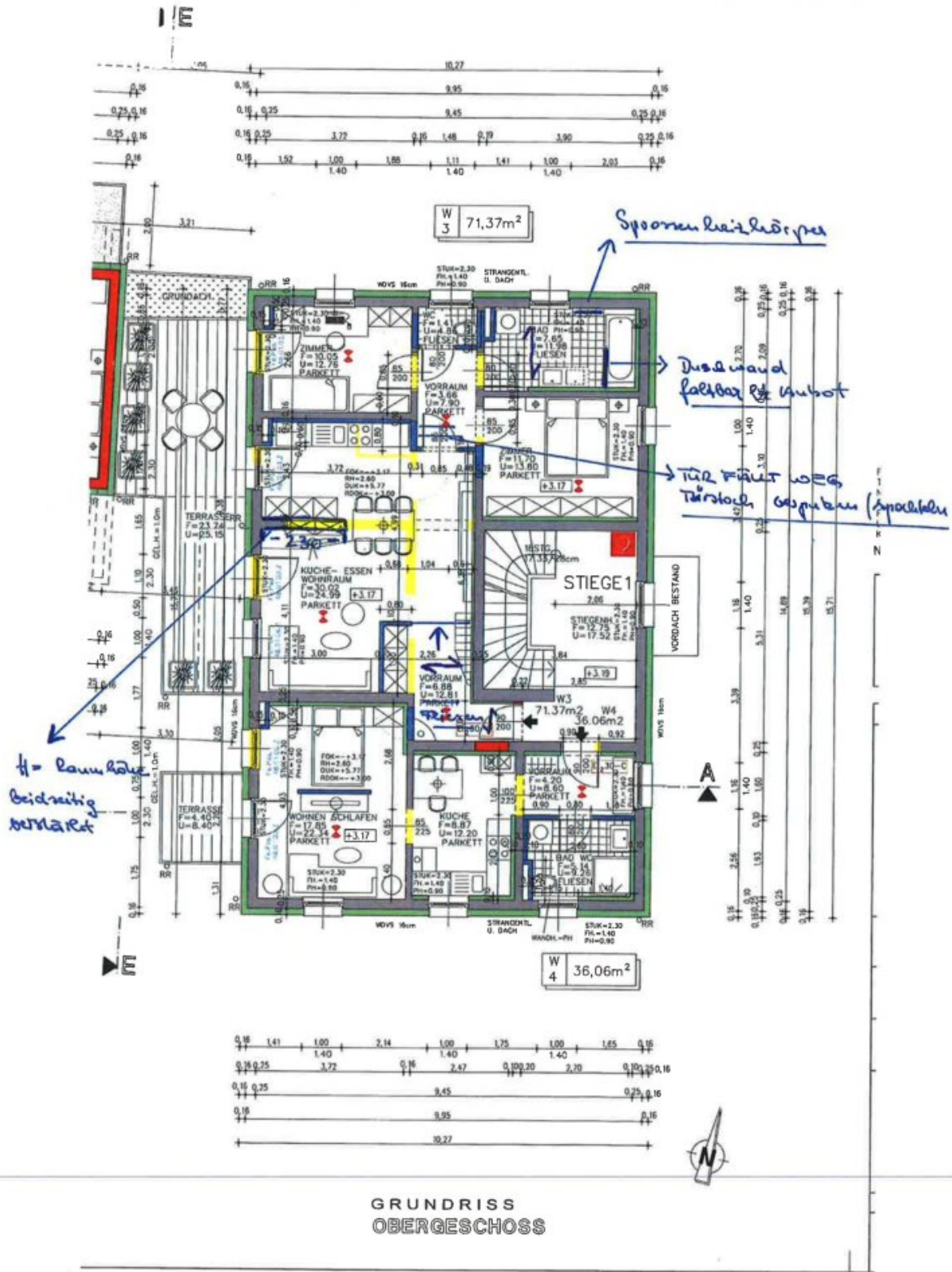








U: 18/11/10



## 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 71,37m<sup>2</sup>**.

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, 23,74m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne (Duschverglasung) und Fenster, WC separat mit Fenster
- Kellerabteil ca. 3m<sup>2</sup>
- 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 € 218.000,-.*

Ein **Sanierungsdarlehen** 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.**

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/m<sup>2</sup>a 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.