

## **ERSTBEZUG nach Sanierung! Wohnraum mit sonniger Loggia**



Das Wohnzimmer wurde von der KI eingerichtet. Die Möbel sind in der Immobilie nicht vorhanden.

**Objektnummer: 5420/7463**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	194.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

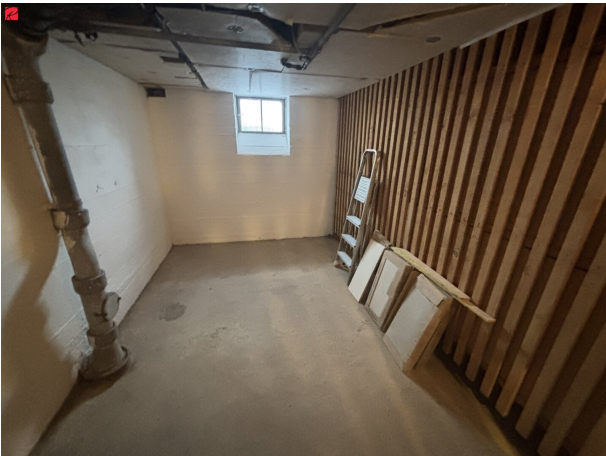


### Nina Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890







KI-generiert



**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

**SONNE PUR! Sie sind auf der Suche nach einer sanierten Wohnung mit sonniger Loggia in Kalsdorf?** Dieser Wohnraum bietet Ihnen eine **neuwertige Ausstattung**, eine **ausgezeichnete Raumaufteilung** und eine **ruhige, zentrale Lage** im schönen Kalsdorf. Die Loggia ist **Richtung Süden ausgerichtet**, sodass Sie hier einen angenehmen **Grünblick in den gemeinschaftlich nutzbaren Garten** genießen können.

**Das freundliche Schlafzimmer** sind Richtung Norden ausgerichtet. In der separaten Küche können Sie Ihre Träume verwirklichen – die Verkäufer haben hier extra Platz für Ihre persönlichen Vorstellen gelassen. Eine **großzügige Fensterfront** im geräumigen Wohnbereich sorgt für **ganztägig** reichlich Sonne und eine angenehme Stimmung. Die südliche Ausrichtung und die Lage im **Hochparterre** (ohne Lift) verschafft Ihnen **atemberaubende Sonnenstunden mit Vogelgezwitscher**. Das modernisierte Badezimmer hält eine **Dusche** und einen **Waschtisch mit Spiegelschrank** für Sie bereit.

- + **gepflegte Wohnanlage** und ruhige Nachbarschaft
- + Kunststofffenster, **Beschattung vorhanden**
- + **Sanierte Laminat- und Fliesenböden**
- + **Fernwärme; Radiatoren erneuert mit Verbrauchszähler**
- + **sehr gute Raumaufteilung**
- + ganztags sonnige Loggia mit Grünblick
- + **privater Parkplatz (Kaufpreis zzgl. 5.000 EUR)**
- + **großzügiges Kellerabteil**
- + im **Hochparterre** gelegen
- + **Anschlüsse für die Küche vorhanden**

Entspannen Sie sich auf der sonnigen Loggia nach einem anstrengenden Tag mit einem Gläschen Wein und lassen Sie **Ihre Seele in der Sonne** baumeln. Das **liebliche Vogelgezwitscher** wird Ihnen die Sorgen nehmen. Rundum finden Sie auch **zahlreiche Freizeitangebote**, Cafés oder Restaurants. Ein **großzügiges Kellerabteil**, sowie ein **privater Parkplatz** sind der Wohnung zugeordnet. Die **überschaubare Wohnanlage** wurde laufend gepflegt.

**Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen!** Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter [0676 36 46 890](tel:06763646890), **Nina Antley**, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap