

Kalsdorf bei Graz! Generalsanierte & barrierefreie 4-Zi-Wohnung mit Südbalkon, Lift, Loggia & Parkplatz



JETZT BESICHTIGEN

📞 0660 / 680 83 10 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/230

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1977
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,30 m ²
Nutzfläche:	93,93 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	156,96 €
Heizkosten:	108,29 €
USt.:	37,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hergel















Steckdose vorhanden



Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?



★★★★★

Alexander Hergel

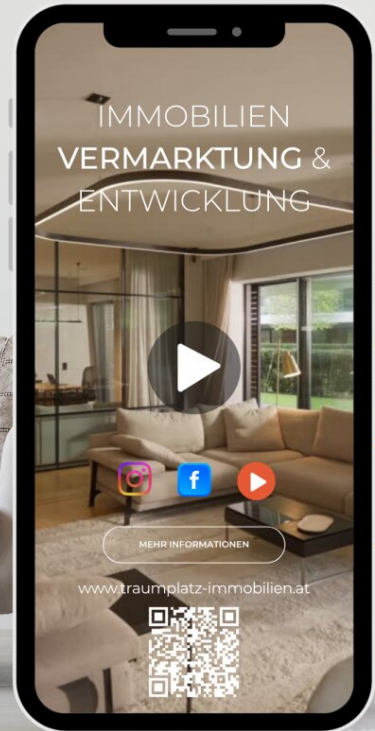
Geschäftsführer

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

0660 68 08 310

Ich berate Sie gerne!

KOSTENLOS & UNVERBINDLICH



“Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.“

www.traumplatz-immobilien.at



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz! Diese moderne und vollständig kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf hochwertiges Wohnen in attraktiver Lage legen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 87,30 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige, südlich ausgerichtete Loggia mit ca. 6,63 m², wodurch sich eine gesamte Nutzfläche von ca. 93,93 m² ergibt. Die sonnige Loggia bietet einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt, die umliegende Grünlandschaft sowie einen beeindruckenden Fernblick und lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen, sofort bezugsfertigen Zustand. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die neue Einbauküche und das moderne Badezimmer mit Dusche höchsten Wohnansprüchen gerecht werden.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Wohnkonzepte, gemütliche Stunden mit Familie und Freunden sowie modernes Arbeiten von zuhause.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 87,30 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 6,63 m² südseitige Loggia
- Gesamte Nutzfläche inkl. Loggia: ca. 93,93 m²
- 4 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Vollständig kernsaniert
- Neue Einbauküche im Kaufpreis inkludiert

- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Hochwertige Laminat- und Fliesenböden
- Sonnige Südausrichtung
- Lift im Haus
- Zugewiesener Stellplatz und Kellerabteil
- Fernwärmeheizung
- Sofort bezugsfertig
- Beeindruckender Stadt-, Grün- und Fernblick

Haus & Allgemeinzustand

Das Wohnhaus wurde laufend instand gehalten und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dadurch präsentiert sich die gesamte Wohnanlage in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Durchgeführte Sanierungen:

- Fassade thermisch saniert
- Dach saniert
- Lift modernisiert
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen

Der Wohnung ist ein fixer Stellplatz zugeordnet. Zusätzliche Parkmöglichkeiten für Eigentümer und Besucher befinden sich direkt vor dem Gebäude.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

[0660 / 68 08 310](tel:06606808310)

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap