

**Neuwertige 1-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garage in  
Kalsdorf bei Graz, 53m<sup>2</sup>, 935€ Miete!**



**Objektnummer: 7939/2300163019**

**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>	53,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	935,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	736,44 €
<b>Kaltmiete</b>	841,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,84 €
<b>USt.:</b>	94,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



@immocompany



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz – einer charmanten Terrassenwohnung, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort verbindet. Diese neuwertige Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet auf großzügigen 53,72 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit einem lichtdurchfluteten Zimmer.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer sonnigen 20m<sup>2</sup> großen Südterrasse mit herrlichem Grünblick – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Natur zu genießen. Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: edles Fertigparkett, stilvolle Fliesen und eine behagliche Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die moderne Einbauküche ist optimal integriert und macht das Kochen zum Vergnügen.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage, Ihre Fahrzeuge finden Platz in der hauseigenen Garage oder auf dem Parkplatz im Freien. Für den Parkplatz beträgt die Miete € 48,-, für die Garage € 96,- jeweils inkl. Ust.

Die Lage überzeugt durch beste Infrastruktur: Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Supermarkt und Bäckerei – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Mit einer monatlichen Miete von 935,89 € sichern Sie sich ein Zuhause, das Lebensqualität, Bequemlichkeit und eine attraktive Umgebung ideal vereint. Ob als Single oder Paar – diese Wohnung ist Ihr Rückzugsort mit Wohlfühlgarantie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Kalsdorf bei Graz! Ihre neue Traumwohnung wartet schon 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 Doppelmaklers – 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