

TRAUMWOHNUNG - 4 Zimmer Erstbezug Neubau

Zuhause beginnt mit der richtigen Immobilie.

Moderne Wohnung mit Balkon –
lichtdurchflutet, hochwertig
ausgestattet und bezugsbereit.



Attraktive
Lage



Hochwertige
Ausstattung



Nachhaltig &
zukunftsicher



Ruhige Umgebung mit
besten Anbindung



Durchdachte Grundrisse für
höchsten Wohnkomfort



Energieeffizient &
umweltbewusst



Ihr Partner für
Immobilien

Objektnummer: 1576/143

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Gesamtmiete	1.161,17 €
Kaltmiete (netto)	1.161,17 €
Kaltmiete	1.161,17 €
Infos zu Preis:	

Gesamtbelastung 1.445,00 (Miete, BK, HK und 2PP)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Jennifer Hassler

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5077264

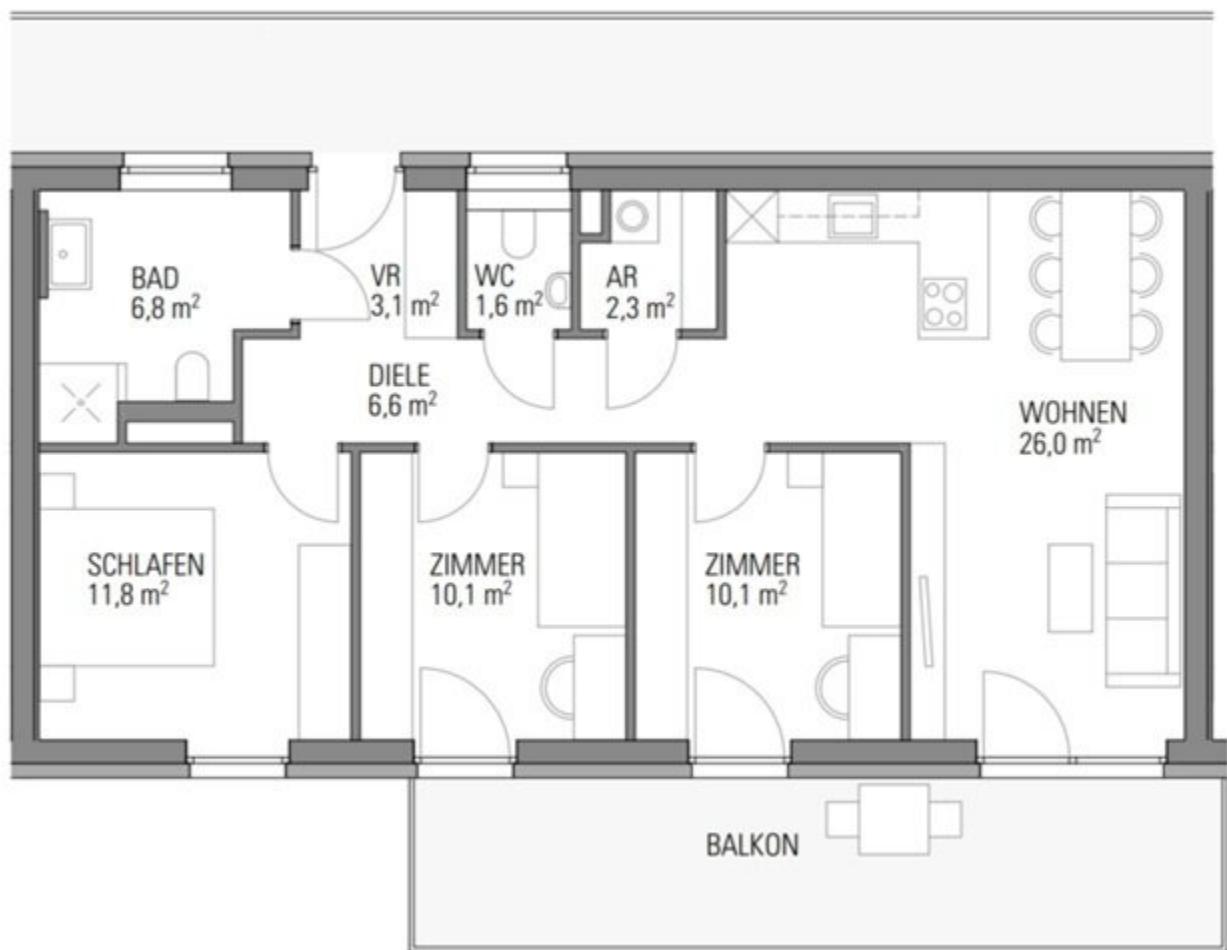
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz – einer modernen und großzügigen 4-Zimmer-Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal für Familien, Paare sowie Berufstätige, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Nutzen Sie die Chance eine der wenigen Erstbezugs-Neubauwohnungen mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Umgebung in Kalsdorf bei Graz zu erwerben.

Besichtigungen sind ab sofort möglich. Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Termin. Nutzen Sie dafür einfach den Link, den Sie nach Ihrer Anfrage erhalten, um bequem online einen Besichtigungstermin zu buchen.

Highlights:

- **Ruhige Lage, perfekter Grundriss**
- **Großer Balkon / Terrasse**
- **Italienischer Feinstein und Marken-Armaturen**
- **Hochwertige Designer-Küche**
- **Schnelles Glasfaser-Internet**
- **Marken-Fenster mit Jalousien**
- **2 Tiefgaragenparkplätze**
- **Provisionsfrei**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / dem Vermieter, sowie in Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz), nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Ihre Kontaktdaten werden vertraulich behandelt.

Wir ersuchen um schriftliche Kontaktaufnahme per Email oder Kontaktformular!

Diese lichtdurchflutete Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von in etwa 79m². Vom großzügigen Vorraum aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse - der ideale Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil und zwei Tiefgaragenplätze, die für zusätzlichen Komfort sorgen.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung, die beeindruckende Glasfront, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgt, sowie der durchdachte Grundriss. Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Freiflächen und hohen Wohnkomfort auf ideale Weise.

Die hochwertigen Marken-Fenster verfügen über Jalousien. Die Einbauküche ist eine Designer-Küche. Im Sanitärbereich wurde italienischer Feinstein und Marken-Armaturen

verbaut. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.

Hauptmietzins Brutto: € 1.061,17

Betriebs- und Heizkosten Brutto: € 283,83

2 Tiefgaragenplätze Brutto inkl. BK : € 100,00

Zu erwähnen ist, dass in der Belastung in der Höhe von € 1.445,00 die Kosten für Miete, Betriebskosten Heizkosten und 2 Tiefgaragenparkplätzen bereits inkludiert sind.

Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und ein frisches, zeitgemäßes Ambiente. Genießen Sie helle, freundliche Räume, die viel Platz für Ihre individuelle Einrichtung bieten. Besonders hervorzuheben sind die zwei separaten WCs, die den Alltag deutlich erleichtern und für zusätzlichen Komfort sorgen.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon der zum Verweilen im Freien einladet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, den Tag ausklingen lassen oder Freunde und Familie zu einem gemütlichen Beisammensein einladen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen gleich zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung – so ist Ihr Auto stets sicher und bequem abgestellt.

Aktuell sind folgende Erstbezugs-Neubauwohnungen für Sie im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss verfügbar:

4 - Zimmer ca. 87m² (Gesamtbelastung: Miete inkl. BK, HK und 2 PP = € 1.590)

4 - Zimmer ca. 79m² (Gesamtbelastung: Miete inkl. BK, HK und 2 PP = € 1.445)

3 - Zimmer ca. 65m² (Gesamtbelastung: Miete inkl. BK, HK und 2 PP = € 1.198)

Bei den verwendeten Bildern handelt es sich zum Teil um Symbolfotos. Diese wurden in der Siedlung aufgenommen, müssen aber nicht zwingend die jeweilige Wohnung betreffen.

Genießen Sie privat Sonnenuntergänge und laue Abende in dieser wunderschönen Wohnung, und kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap