

**SONDERPREIS !!! schnell Termin vereinbaren !!!!**  
**ROOF-TOP-PENTHOUSE - vollklimatisiert - eine ganze**  
**Etage für Sie alleine - absolute Seltenheit am Markt**



**Objektnummer: 1576/193**

**Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Penthouse    |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8401 Kalsdorf bei Graz |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 96,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                      |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.358,80 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.358,80 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.358,80 €             |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                        |

Gesamtbelastung 1.995,00

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Jennifer Hassler**

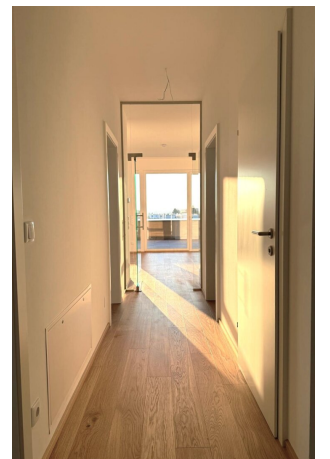
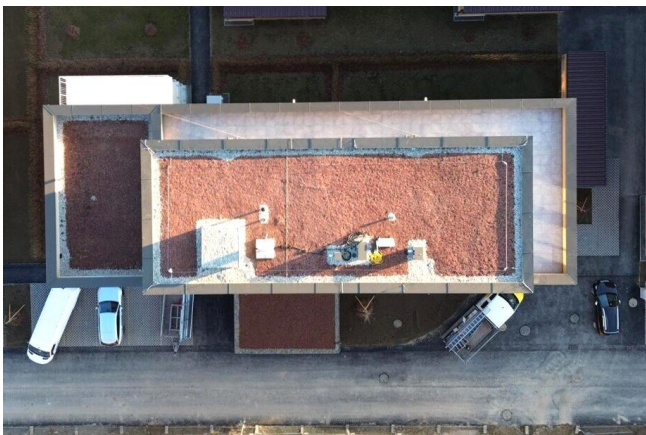
WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH  
Körösisstrasse 60  
8010 Graz

T +43 664 5077264

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

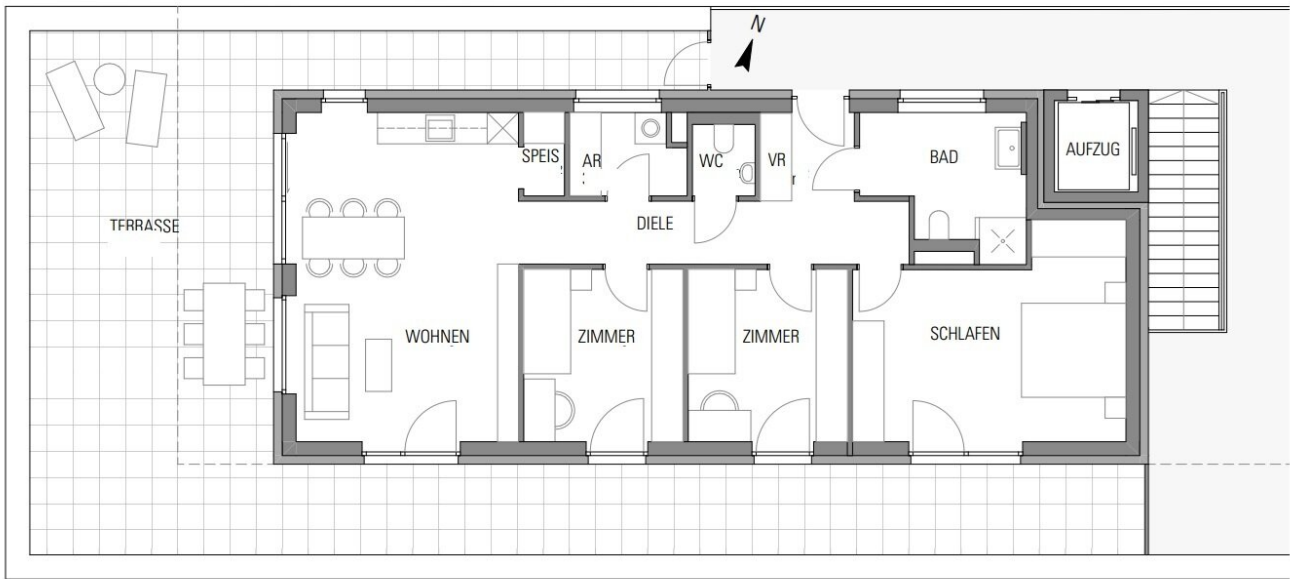












## Objektbeschreibung

### **ROOF TOP PENTHOUSE – Absolute Seltenheit - schnell Termin vereinbaren**

Nutzen Sie die Chance in einer der aktuell wenigen Penthouse - Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger Umgebung in Kalsdorf bei Graz zu wohnen.

#### **Highlights:**

- **Roof Top Penthouse-Wohnung**
- **Absolute Seltenheit am Markt**
- **Sehr große Dachterrasse**
- **Ruhige Lage, perfekter Grundriss**
- **Italienischer Feinstein und Marken-Armaturen**
- **Hochwertige Designer-Küche**
- **Klimaanlage - vollklimatisiert**
- **Schnelles Glasfaser-Internet**
- **Marken-Fenster mit Jalousien**
- **2 extrabreite 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!**

Hierbei handelt es sich um eine absolute Seltenheit am Markt. Das Penthouse verfügt über eine perfekte Raumaufteilung, befindet sich im 4. und letzten Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von in etwa 96m<sup>2</sup>. Absolutes Highlight ist die Alleinlage auf dem Dach. Die perfekt südlich ausgerichtete Dachterrasse umfasst 3 Seiten der Penthouse-Wohnung. Auf Ihrer circa 100m<sup>2</sup> großen Terrasse genießen Sie die Sonnenstunden des Lebens. Neben einem gut dimensionierten Vorraum sowie der Diele, verfügt die Wohneinheit über einen Abstellraum, getrenntem WC und Badezimmer, einem Hauptschlafzimmer, zwei weiteren Zimmern und einen geräumigen Wohn-Ess-Bereich, von welchem Sie direkt auf Ihre großzügige Penthouse-Terrasse gelangen. Weiters verfügt die Wohnung über ein geräumiges Kellerabteil und 2 Tiefgaragenparkplätze.

Neben der hochwertigen Ausstattung ist sicherlich die große Glasfront, die fast 90m<sup>2</sup> große Dachterrasse sowie der gute Grundriss eines der vielen Highlights dieser Wohnung.

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. Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Hauptmietzins Netto: € 1.358,80

**Hauptmietzins Brutto: € 1.494,68**

**Betriebs- und Heizkosten Brutto: € 340,32**

**2 extrabreite Tiefgaragenplätze Brutto inkl. BK : € 160,00**

Zu erwähnen ist, dass in der Belastung in der Höhe von €

**1.995,00**

die Kosten für Miete, Betriebskosten Heizkosten und 2 Tiefgaragenparkplätzen bereits inkludiert sind.

Genießen Sie privat Sonnenuntergänge und laue Abende in dieser wunderschönen Wohnung. Sie sind alleine auf dem gesamten Geschoß, niemand kann Sie mit Blicken stören und Sie können die besondere Alleinlage voll und ganz nutzen. 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 <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