Kalsdorf bei Graz/Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 1% Landesdarlehen in Grünruhelage



Objektnummer: 961/36354

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

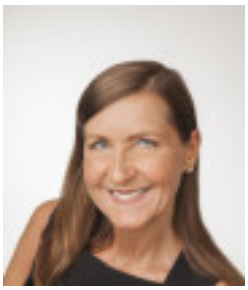
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	72,23 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,80 m²
Heizwärmebedarf:	56,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	314,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
RENGÖRA

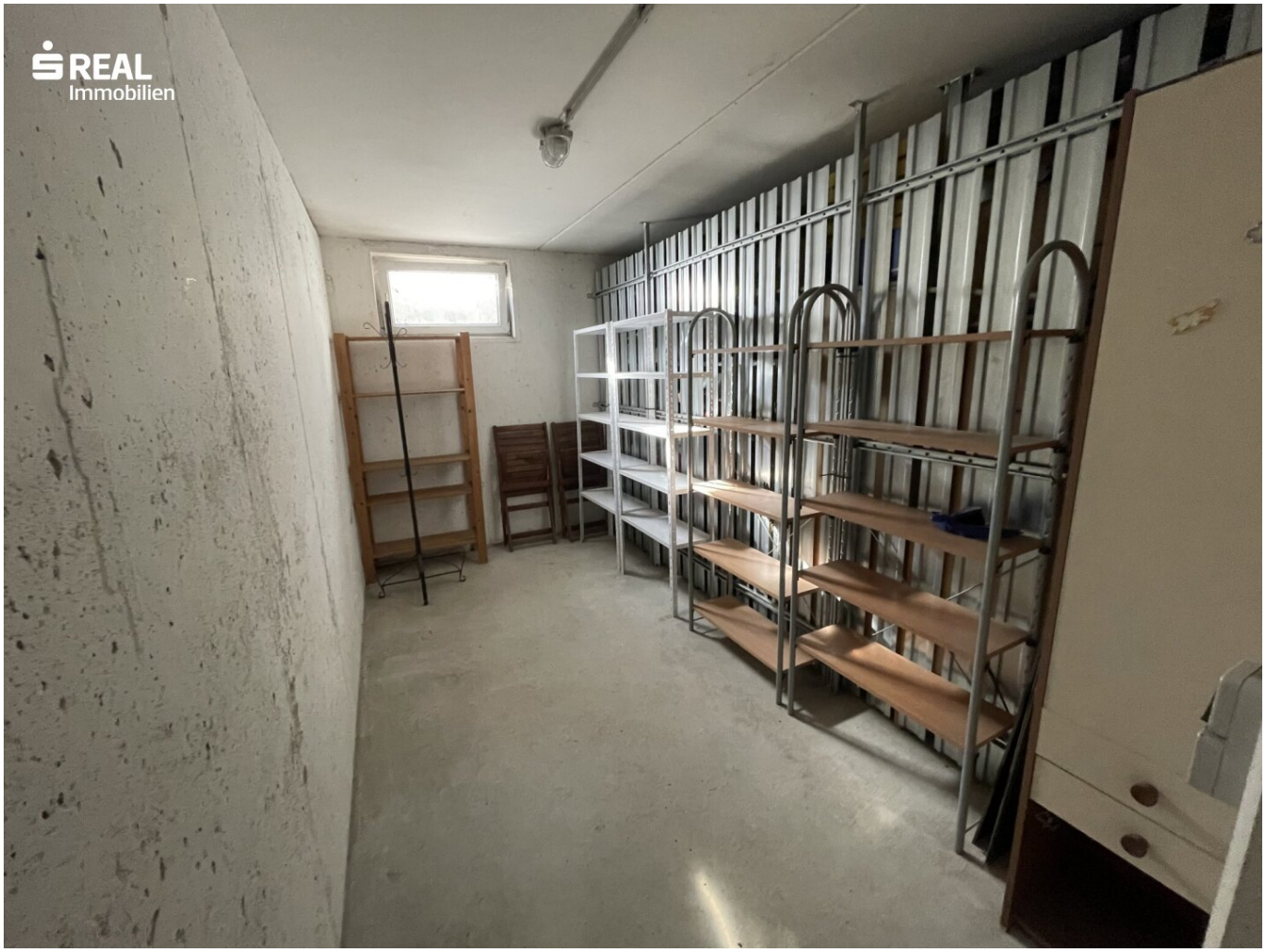

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien





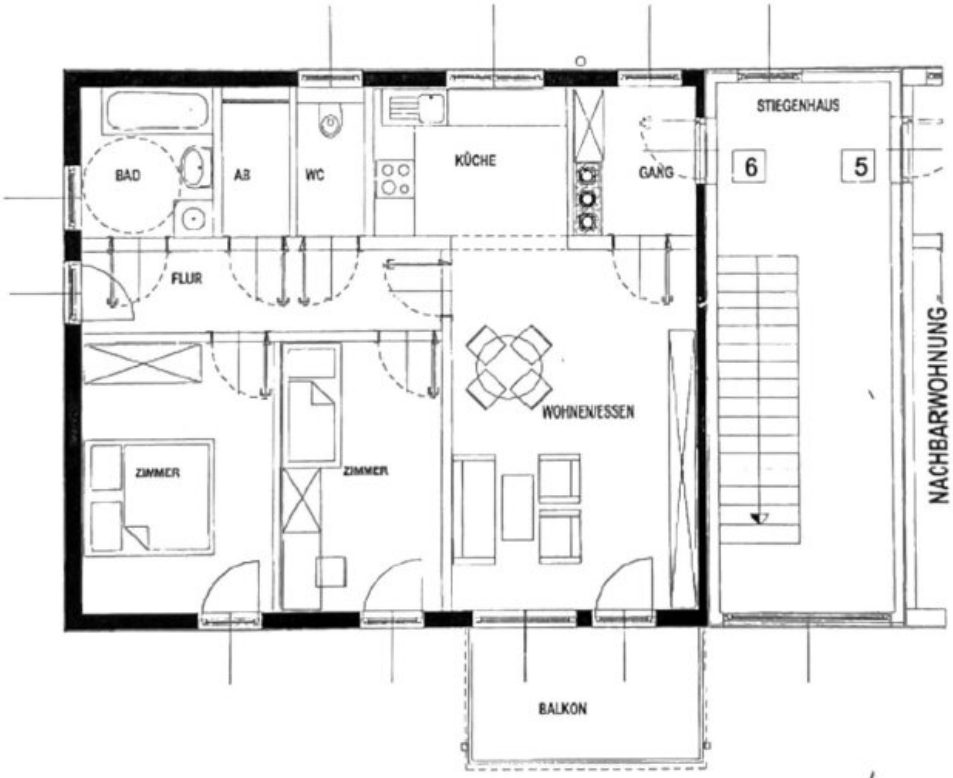



REAL
Immobilien

NUTZFLÄCHE:

Wohn-Eßzimmer	21,51 m2	Balkon	7,00 m2
[illegible]	12,33 m2	Kellerabteil	8.80 m2
Zimmer	10,36 m2		
Küche	7,43 m2		
Bad	4,80 m2		
WC	2,24 m2		
Abstellraum	2,24 m2		
Gang	4,05 m2	**Nutzfläche für**	
Flur	7,27 m2	**Wohnbauförderung: 72,23 m2**	
Nutzfläche	**72,23 m2**		

GRUNDRISS:







Planänderungen behalten wir uns vor.

Objektbeschreibung

Dieses ***Mehrparteienwohnhaus*** wurde im Jahr ***2002*** errichtet und befindet sich ***in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Kalsdorf.***

Das Gebäude präsentiert sich in einem guten und ***gepflegten Allgemeinzustand.***

Die ***helle und sonnendurchflutete Wohnung*** hat eine ***Nutzfläche von 72,23m²,*** liegt im

2. Stock (ohne Lift) und kann als ***äußert gepflegt*** bezeichnet werden.

Eine neuwertige u. moderne Einbauküche inkl. aller E-Geräte ist vorhanden und im Kaufpreis inkludiert.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights:**

- gutes Raumkonzept, Zimmer getrennt begehbar

- südseitiger Balkon mit Grünblick, 7m2

- Bad mit Wanne u. Fenster, WC separat mit Fenster

- großer Kellerraum Nr. 6 mit ca. 8,8m²

Zur Wohnung gehört weiters der Tiefgaragenstellplatz Nr. 8, Kaufpreis hierfür € 16.000,-,

die Wohnung wird nur inklusive Tiefgaragenstellplatz verkauft!

Im Kaufpreis ist ein Landesdarlehen (1%- Annuitätenzuschuss) inkludiert,

Restsaldo per 30.09.26: ***€ 54.664,26***, Restlaufzeit ***bis 30.09.34.***

Die ***mtl. Rate*** hierfür beträgt ***€ 581,33 (Wohnung u. Tiefgarage)*** und wird von der Hausverwaltung ***über die Betriebskosten verrechnet***.

Die ***Beheizung*** erfolgt mit ***Fernwärme.***

Ein ***Telefon-/Internetanschluss*** ist vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Kindergärten, Volksschule, Sport- u. Eislaufplatz, etc.), befinden sich ***in nächster Nähe.***

In den ***Betriebskosten*** sind die ***Reparatur-Rücklage***, die ***Heizung*** und die ***Rate für das***

Landesdarlehen inkludiert.

Stand ***Rep. Rücklage*** per 31.12.25: ***€ 42.706,47.***

Dem sofortigen Bezug der Wohnung steht nichts im Wege.

HWB 56,8 kWH/m2a fGEE 1,01

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.