

Kalsdorf b. Graz/Gepflegte 3-Zimmerwohnung 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 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,80 m ²
Heizwärmebedarf:	56,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Kaufpreis:	184.000,00 €
Betriebskosten:	314,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

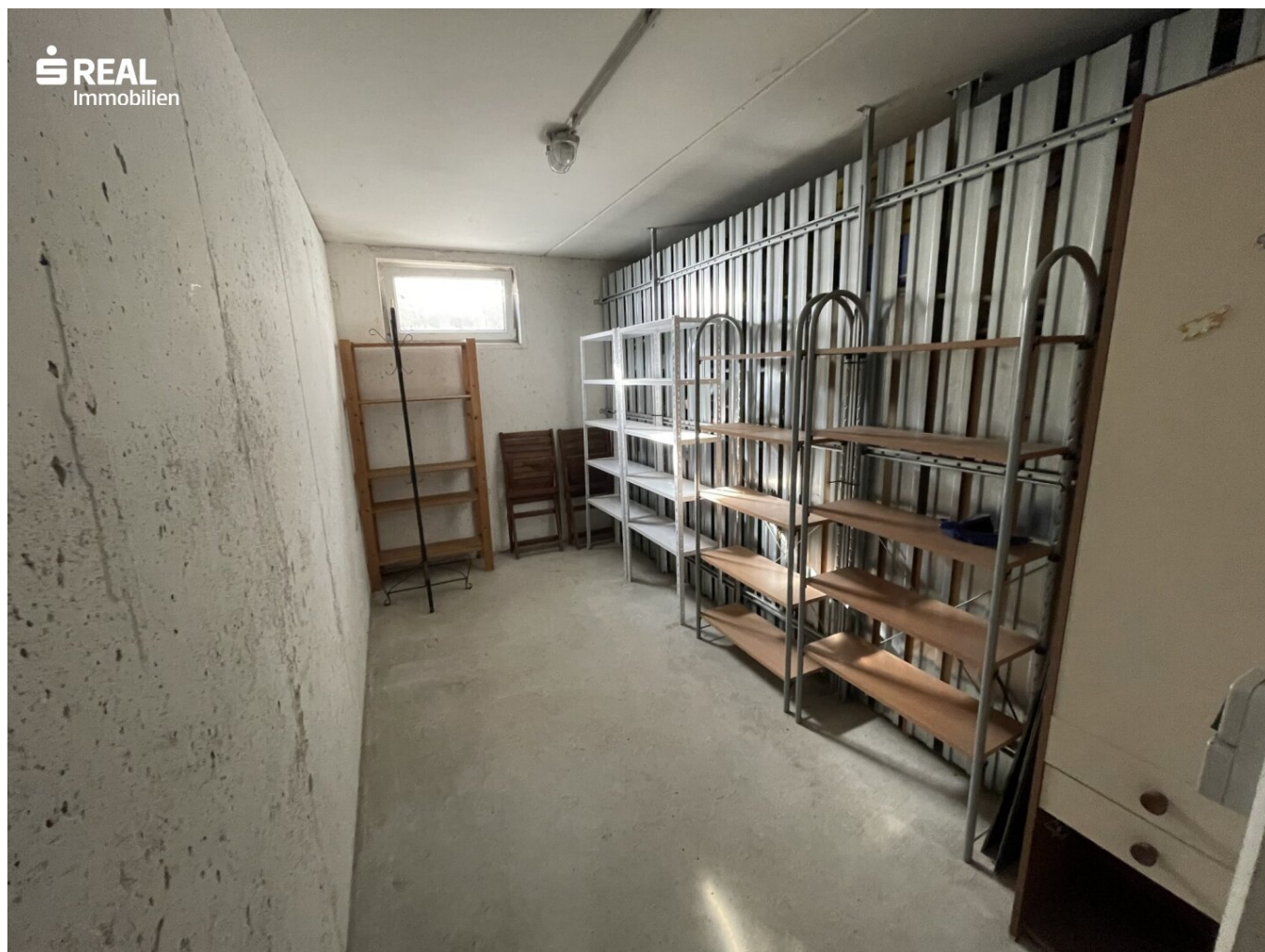
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410







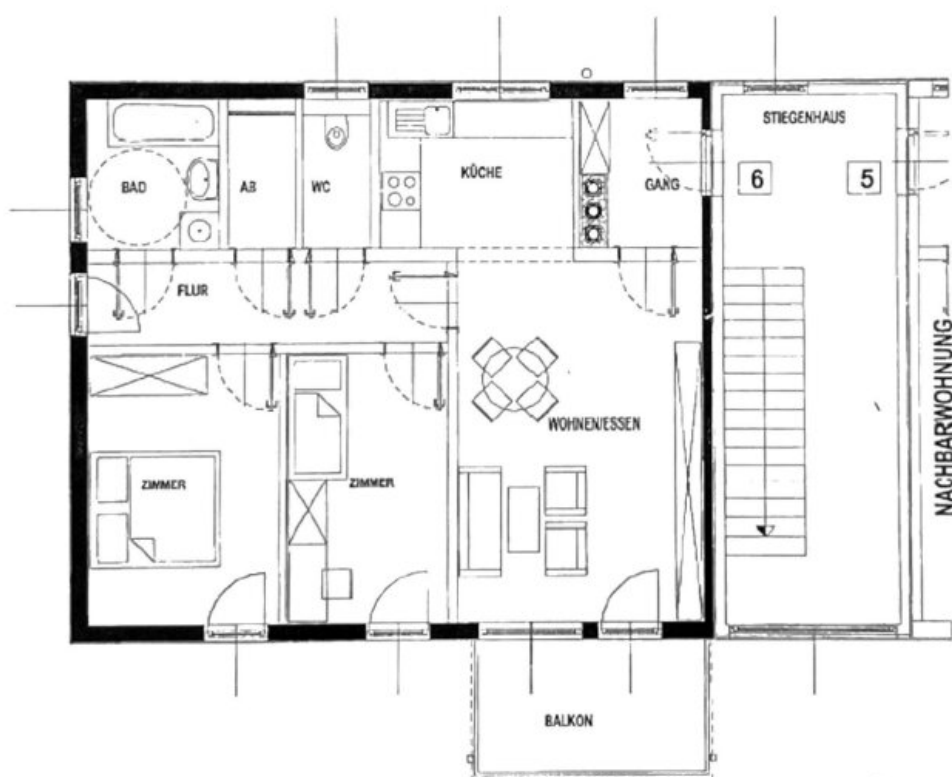


REAL
Immobilien

NUTZFLÄCHE:

Wohn-/Fßzimmer	21,51 m ²	Balkon	7,00 m ²
Zimmer	12,33 m ²	Kellerabteil	8,80 m ²
Küche	10,36 m ²		
Bad	7,43 m ²		
WC	4,80 m ²		
Abstellraum	2,24 m ²		
Gang	2,24 m ²		
Flur	4,05 m ²		
	<u>7,27 m²</u>	Nutzfläche für	
		Wohnbauförderung:	72,23 m ²
Nutzfläche	72,23 m ²		

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**
- **Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 8**
- **großer Kellerraum Nr. 6 mit ca. 8,8m²**

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.