

Gepflegte Eigentumswohnung mit Ostbalkon im obersten Geschoß in Kalsdorf bei Graz



Objektnummer: 1430

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

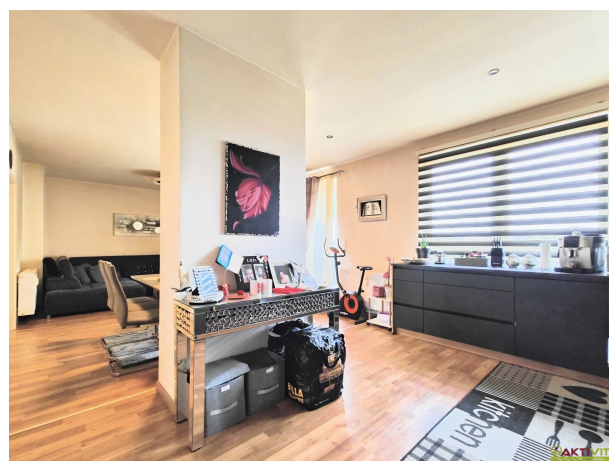
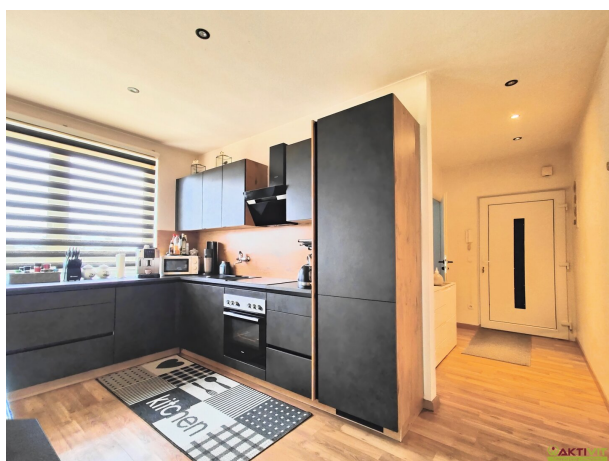
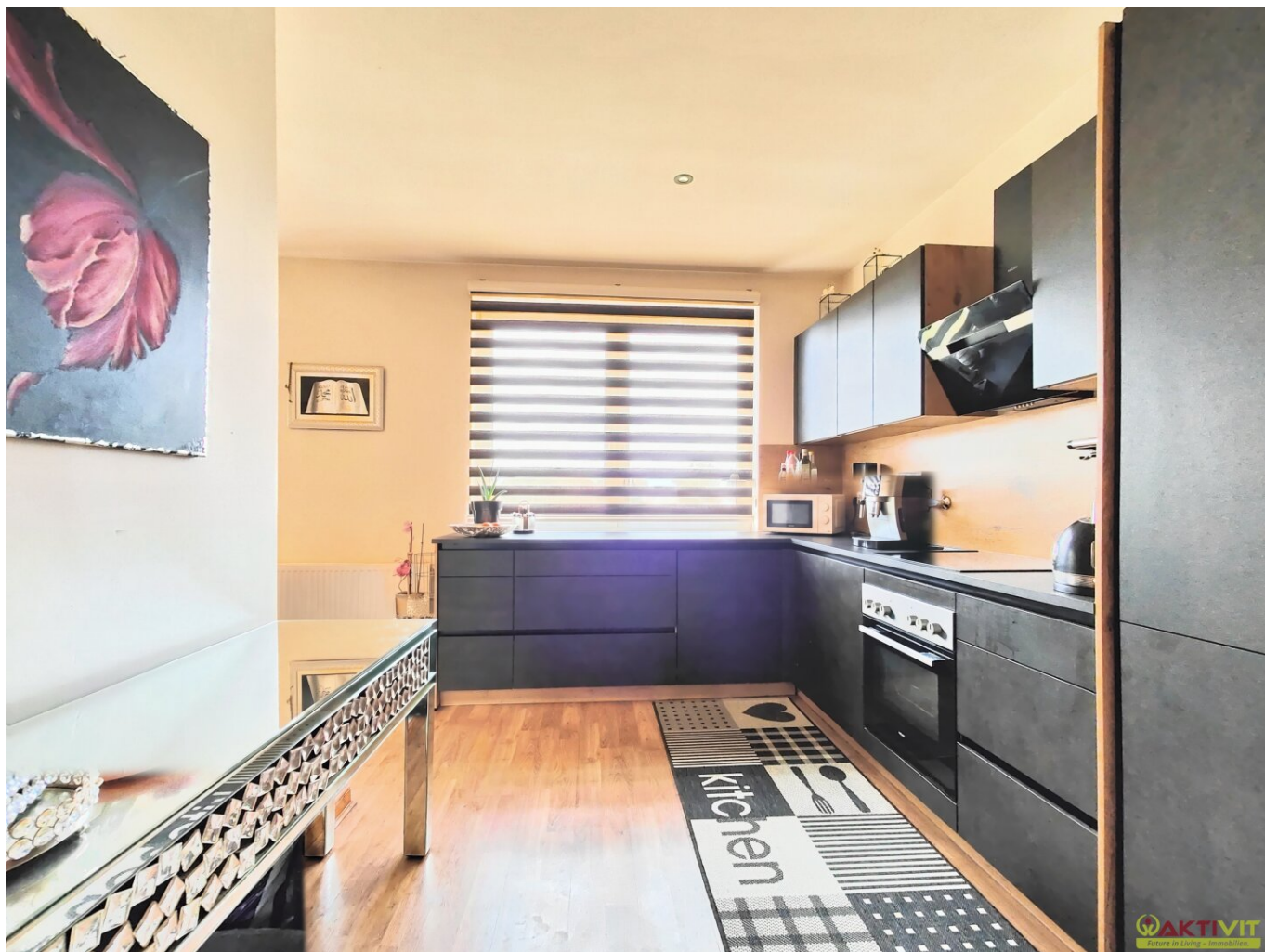
Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

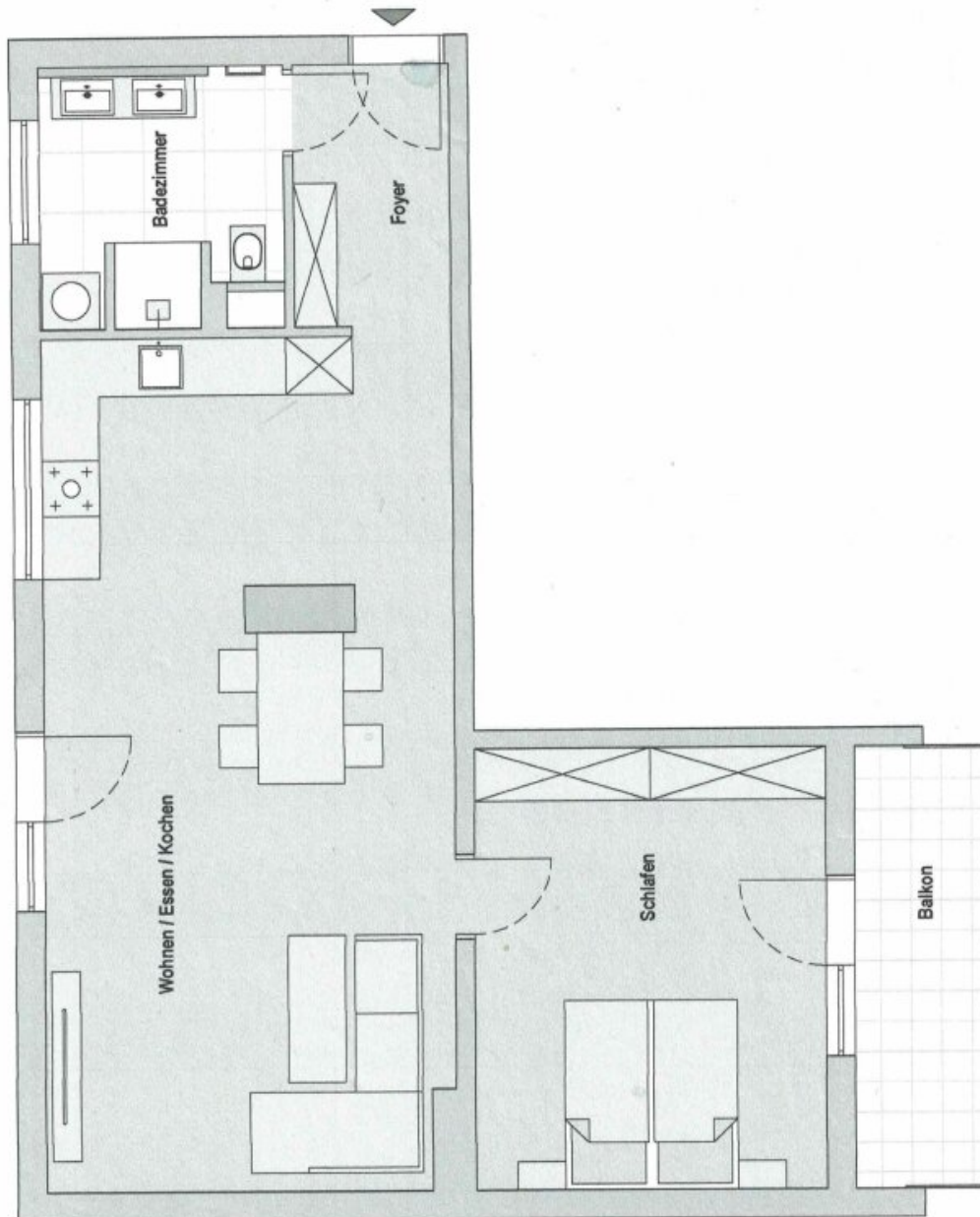












RAUMAUFTeilUNG

FOYER	4.90 m²
BADEZIMMER	6.80 m²
SCHLAFEN	17.80 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	38.50 m²
GESAMTFLÄCHE	68.00 m²

AUSSENBEREICH

BALKON	6.50 m²
KELLER	6.00 m²
GESAMTFLÄCHE	12.50 m²

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in einer Wohnanlage in Kalsdorf bei Graz, südlich der Landeshauptstadt und gut versorgt mit Geschäften und öffentlichem Verkehr. Auf 70,68 m² Wohnfläche bietet sie einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Fenster sowie einen Balkon nach Osten. Die Wohnung im obersten Geschoß ist gepflegt, wird mit Fernwärme beheizt und durch ein Kellerabteil ergänzt.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Gut versorgte Lage in Kalsdorf bei Graz mit S-Bahn-Anschluss.
- 2 Zimmer, 70,68 m² Wohnfläche, oberstes Geschoß (3. Stock).
- Ostbalkon mit ca. 6,5 m² und Markise.
- Offene Wohnküche mit rund 38,5 m² und Einbauküche.
- Bad mit Dusche, WC, Fenster und Fußbodenheizung.
- Fernwärme-Zentralheizung, Kunststofffenster, Laminatböden.
- Kellerabteil mit ca. 6 m².
- Monatliche Vorschreibung 189,36 € inklusive Rücklage.
- Übergabe nach Vereinbarung.

DIE WOHNUNG:

Die 70,68 m² große Wohnung im 3. Stock (oberstes Geschöß) gliedert sich in einen Vorraum, einen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche (ca. 38,5 m²), ein Schlafzimmer (ca. 17,8 m²) und ein Bad mit Dusche, WC und Fenster. Der Ostbalkon mit ca. 6,5 m² und Markise ist vom Wohn-Ess-Bereich aus erreichbar. Dazu kommt ein Kellerabteil mit ca. 6 m². Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:

Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1963 (Massivbauweise, Satteldach, kein Lift). Die Wohnung ist gepflegt, mit Laminat in den Wohnräumen und Fliesen im Bad, das über Fußbodenheizung, Dusche, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss verfügt. Die offene Küche ist mit einer dunklen Einbauküche samt Backofen und Dunstabzug eingerichtet, die Kunststoffenster haben innenliegende Doppelrollos. Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme (Zentralheizung und Warmwasser). Energieausweis: HWB 138,2 kWh/m²a (D), fGEE 1,80 (D).

DIE BETRIEBSKOSTEN:

Die monatliche Vorschreibung beträgt 189,36 € (Betriebs- und Verwaltungskosten zuzüglich Umsatzsteuer sowie 58,38 € Beitrag zur Reparaturrücklage). Die Fernwärme wird gesondert verrechnet, derzeit mit 164 € monatlich. Die Reparaturrücklage der Wohnanlage wies zum 31.12.2025 einen Stand von 126.554,33 € auf. Für 2026 ist laut Hausverwaltung die Sanierung der Kaminköpfe des Hauses mit rund 32.560 € netto vorgesehen, vorbehaltlich der Beschlussfassung.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap