

**++FAMILIENTRAUM++ Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Sonnenbalkon, in Kalsdorf bei Graz**



**Objektnummer: 3043**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	69,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	912,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	720,00 €
<b>Kaltmiete</b>	829,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,51 €
<b>USt.:</b>	82,95 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung ist Direktverrechnung Parkplatz (TG) : 75,- Euro Netto Küchenmiete 37,58 Euro Brutto

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143



**1.OBERGESCHOSS**



**Top 1.10**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz!

In mitten einer ruhigen und grünen Umgebung befindet sich diese traumhafte Wohnung im 1.OG (Lift ist vorhanden), die Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl bieten wird. Mit einer **Fläche von rd. 69 m<sup>2</sup>** und **3 Zimmern** ist sie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Diese neuwertige Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und ihren modernen Stil. Schon beim Betreten werden Sie von einem hellen und freundlichen Ambiente empfangen, das durch die großen Fenster und den Grünblick vom Balkon aus verstärkt wird. Der perfekte Ort, um den Tag mit einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

**Der offene Wohn- und Essbereich** ist mit edlen Fliesen und einem **elegantem Parkettboden** ausgestattet, der ein warmes und gemütliches Wohngefühl vermittelt. **Die Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und ermöglicht Ihnen somit ein angenehmes Wohnklima das ganze Jahr über.

**Die moderne Einbauküche** lässt keine Wünsche offen und ist **mit allen notwendigen Geräten ausgestattet**, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. **Der großzügige Südbalkon** lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein und bietet Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur.

**Das Badezimmer** ist **mit einem Fenster ausgestattet** und verfügt **über eine Dusche**, die für erfrischende Start in den Tag sorgt. **Der Personenaufzug** sorgt dafür, dass Sie bequem und **barrierefrei** zu Ihrer Wohnung gelangen.

Die Lage der Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige und grüne Umgebung suchen, aber dennoch eine gute Verkehrsanbindung wünschen. Eine **Bushaltestelle** und **der Bahnhof** sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien.

*Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung in Kalsdorf bei Graz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.*

Hier erwartet Sie ein modernes Zuhause mit hohem Wohnkomfort in einer idyllischen Lage. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

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