

## **Modernes Wohnen in Kalsdorf: 3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Stellplatz & hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 3048**

**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>Wohnfläche:</b>	83,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</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> 76,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.118,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	884,16 €
<b>Kaltmiete</b>	1.016,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,33 €
<b>USt.:</b>	101,65 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis exkl. Heizkosten (Fernwärme) Parkplatz TG: 84,- Euro Parkplatz Innenhof: 39,- Euro

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE





# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143

TOP 1.8.1		TOP 1.8.2	
Wohnen	56,98 m <sup>2</sup>	Wohnen	83,22 m <sup>2</sup>
	56,98 m <sup>2</sup>		83,22 m <sup>2</sup>
Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>	Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>



**1.0BERGESCHOSS**



**Top 1.8.2**

## Objektbeschreibung

*Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz!*

Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen.

Die **rd. 83m<sup>2</sup>** große Wohnung bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien und ist perfekt für diejenigen, die **die Nähe zur Stadt Graz suchen**, aber gleichzeitig in einer **ruhigen und grünen Umgebung leben möchten**.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Gebäude und strahlt dank ihrer hochwertigen Ausstattung eine elegante und zeitgemäße Atmosphäre aus. Der geräumige Wohnbereich ist **mit edlen Fliesen und einem warmen Parkettboden** ausgestattet und bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Dank **der Fußbodenheizung** können Sie auch an kalten Tagen in jeder Ecke der Wohnung die wohlige Wärme genießen.

**Die stilvolle Einbauküche** lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Hier können Sie nach Herzenslust Ihre Lieblingsgerichte zubereiten und sie anschließend auf der **gemütlichen Loggia** mit einem herrlichen Grünblick genießen.

Die Wohnung verfügt über **insgesamt drei Zimmer**, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. **Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer** - hier haben Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. **Das Badezimmer ist mit einer Dusche** ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen bequem und barrierefrei Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen **ein Stellplatz zur Verfügung (TG-Parkplatz zusätzlich € 75,- Netto)**, sodass Sie immer einen sicheren und bequemen Parkplatz haben.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler, da sie **eine gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof bietet**. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei.

*Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.*

Wir sind sicher, dass Sie sich auf Anhieb in diese moderne und komfortable Immobilie verlieben werden.

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt*

*erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <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