

**++Wohnen in Kalsdorf++3-Zimmer-Wohnung mit Loggia  
und Terrasse - AB SOFORT VERFÜGBAR**



**Objektnummer: 3050**

**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>	89,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 76,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.363,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.089,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.239,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,58 €
<b>USt.:</b>	123,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung ist Direktverrechnung Parkplatz (TG) : 70,- Euro Netto Küchenmiete 37,58 Euro Brutto

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143



TOP 2.9.1	
Wohnen	89,68 m <sup>2</sup>
	<b>89,68 m<sup>2</sup></b>
Freibereich	32,30 m <sup>2</sup>

TOP 2.9.2	
Wohnen	66,45 m <sup>2</sup>
	<b>66,45 m<sup>2</sup></b>
Freibereich	5,19 m <sup>2</sup>



**2.OBERGESCHOSS**



**Top 2.9.1**

## Objektbeschreibung

*Willkommen in Ihrer Traumwohnung in Kalsdorf bei Graz!*

Diese neuwertige Wohnung bietet Ihnen **auf rd. 89m<sup>2</sup>** alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Mit **3 Zimmern**, einer großen **Loggia**, **Terrasse** und einem **TG-Stellplatz** lässt diese Immobilie keine Wünsche offen.

Die Wohnung beeindruckt bereits beim Betreten durch ihre hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich ist mit edlem **Parkett ausgestattet** und verfügt über eine **Fußbodenheizung**, die für angenehme Wärme sorgt. **Die offene Einbauküche** ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch funktional perfekt ausgestattet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und gleichzeitig den Blick ins Grüne genießen.

**Die Loggia und Terrasse** bieten Ihnen die Möglichkeit, die warmen Sonnenstrahlen zu genießen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Der traumhafte Grünblick lässt Sie den Alltag vergessen und lädt zum Entspannen ein. Besonders an warmen Sommerabenden werden Sie diese Oase der Ruhe zu schätzen wissen.

Das Badezimmer ist **mit einer Dusche** ausgestattet. Auch die weiteren Räume, wie **die beiden Schlafzimmer**, überzeugen durch ihre **großzügige Gestaltung** und die **hochwertigen Fliesen**.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist **der Personenaufzug**, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart und somit auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern ideal ist.

Die Verkehrsanbindung ist durch **die Nähe zum Bus und Bahnhof ideal**. So erreichen Sie schnell und unkompliziert die nahegelegene Stadt Graz und können somit von den zahlreichen kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten profitieren.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Somit ist auch für Familien mit Kindern die perfekte Versorgung gewährleistet.

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

Lassen Sie sich von diesem Wohntraum in Kalsdorf bei Graz begeistern und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause.

**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