

**Zum Veranlagen oder Selberwohnen! Attraktive 2-Zi-Whg.  
in Kalsdorf bei Graz**



Außenansicht

**Objektnummer: 0005003862**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	43,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,97 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

<p>Die Wohnung wird als Anlegerwohnung zum Nettokaufpreis (= EUR 150.000,00) angeboten.</p>

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

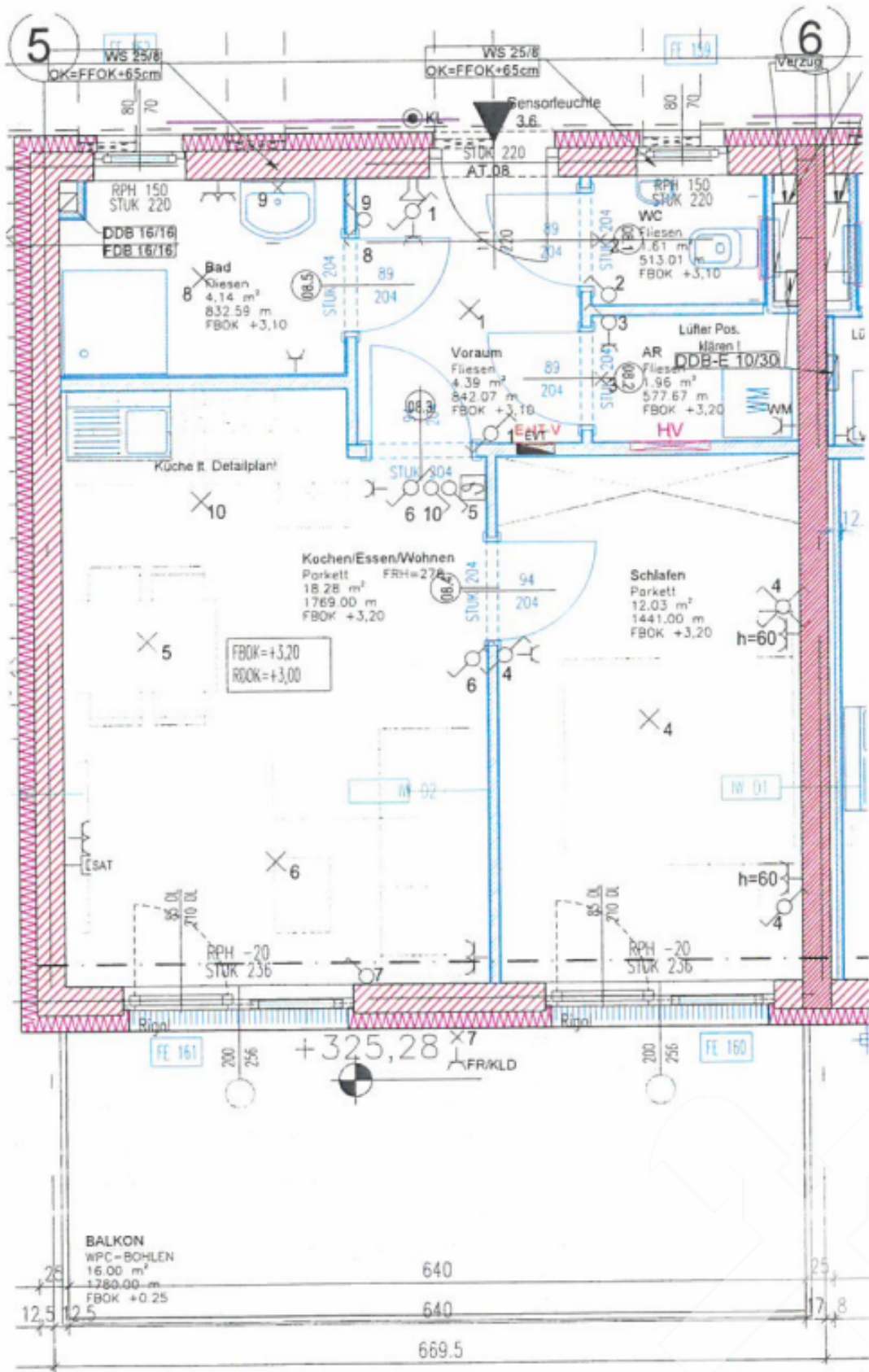


**Thomas Kormann**









## Objektbeschreibung

Gelungene Kombination aus erstklassiger Kalsdorfer Lage, perfekter Raumaufteilung, hoher wie nachhaltiger Wertbeständigkeit und Vielseitigkeit, entweder als Vorsorgewohnung oder zum Selbernutzen.

Nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum von Kalsdorf entfernt und in ruhiger und außerordentlich angenehmer Umgebung liegend, befindet sich diese ungemein behagliche Kleinwohnung im ersten Stock einer erst kürzlich (2023) fertig gestellten, gefälligen Wohnanlage.

Vor allem ihre Situierung, abgeschirmt von beinahe jeglicher unangenehmer lärmmäßigen Beeinträchtigung, macht diese Wohnung zu einem Refugium für all diejenigen, die ein fachgepflegten Wohnkomfort ohne störenden Trubel suchen.

Die Verbindung von kompakter und gleichzeitig gelungener Raumeinteilung (sämtliche Räumlichkeiten sind getrennt begehbar) mit hochwertiger und sonniger Wohnqualität, vermag einerseits die Sehnsucht nach dem Leben in den eigenen 4 Wänden und andererseits auch die leistbare Vision von nachhaltiger und vor allem sicherer Veranlagung (lukrativer **Nettokaufpreis EUR 150.000,00 zzgl. Steuer**) zu erfüllen.

Die Wohnung selbst präsentiert sich aufgrund des "jungen Alters" in einem dementsprechend tadellosen und damit sofort beziehbaren / vermietbaren Zustand.

Eine ganz besondere Annehmlichkeit vermittelt daneben der 16 m<sup>2</sup> große und nach Süden hin ausgerichtete Balkon, welcher zum entspannten Verweilen, Sonnenbaden und Wohlfühlen einlädt.

Ein praktisches Kellerabteil sowie zwei(!) Tiefgaragenparkplätze vervollständigen schließlich die Ausstattung dieser Wohnung.

Wenn Sie also schon lange auf der Suche nach einem solcherart zweifach nutzbaren Wohnobjekt in vortrefflicher Lage waren und Sie gleichzeitig Ihr Kapital ertragssicher und nachhaltig angelegt wissen wollen, so sollten Sie sich dieses Angebot jedenfalls einmal genauer ansehen.