

**Exklusiver Neubau in Kalsdorf b. Graz/Top
3-Zimmer-Eck-Gartenwohnung in Grünruhelage**



Objektnummer: 961/35213

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	71,14 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	172,00 m ²
Keller:	3,33 m ²
Heizwärmebedarf:	41,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	185,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

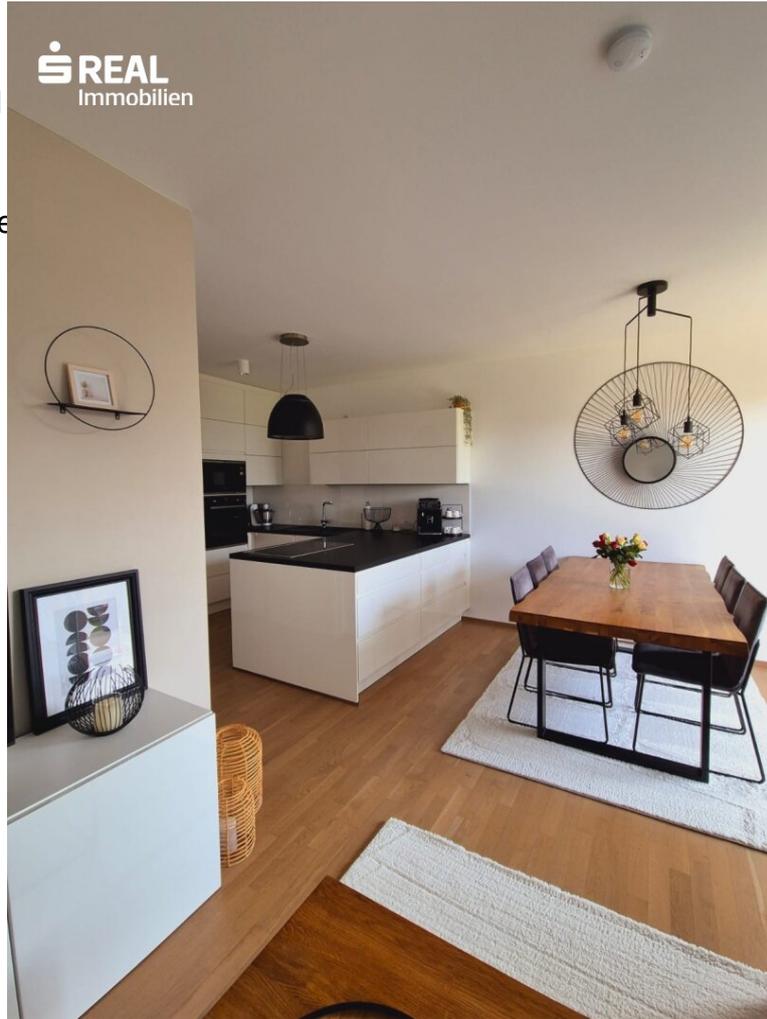
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4

8010 Graz

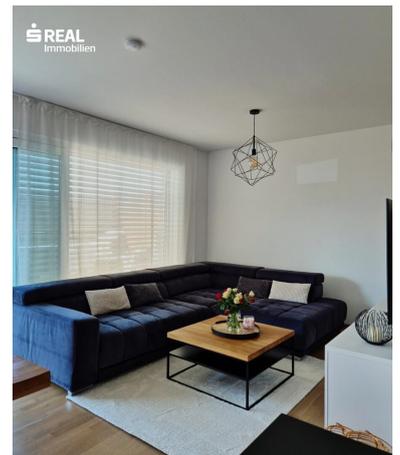
T +43 5 0100 - 2641

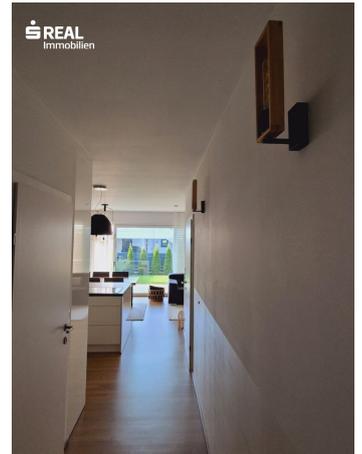
H +43 664 8184132

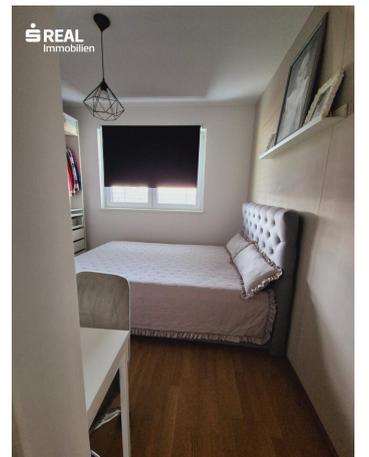
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

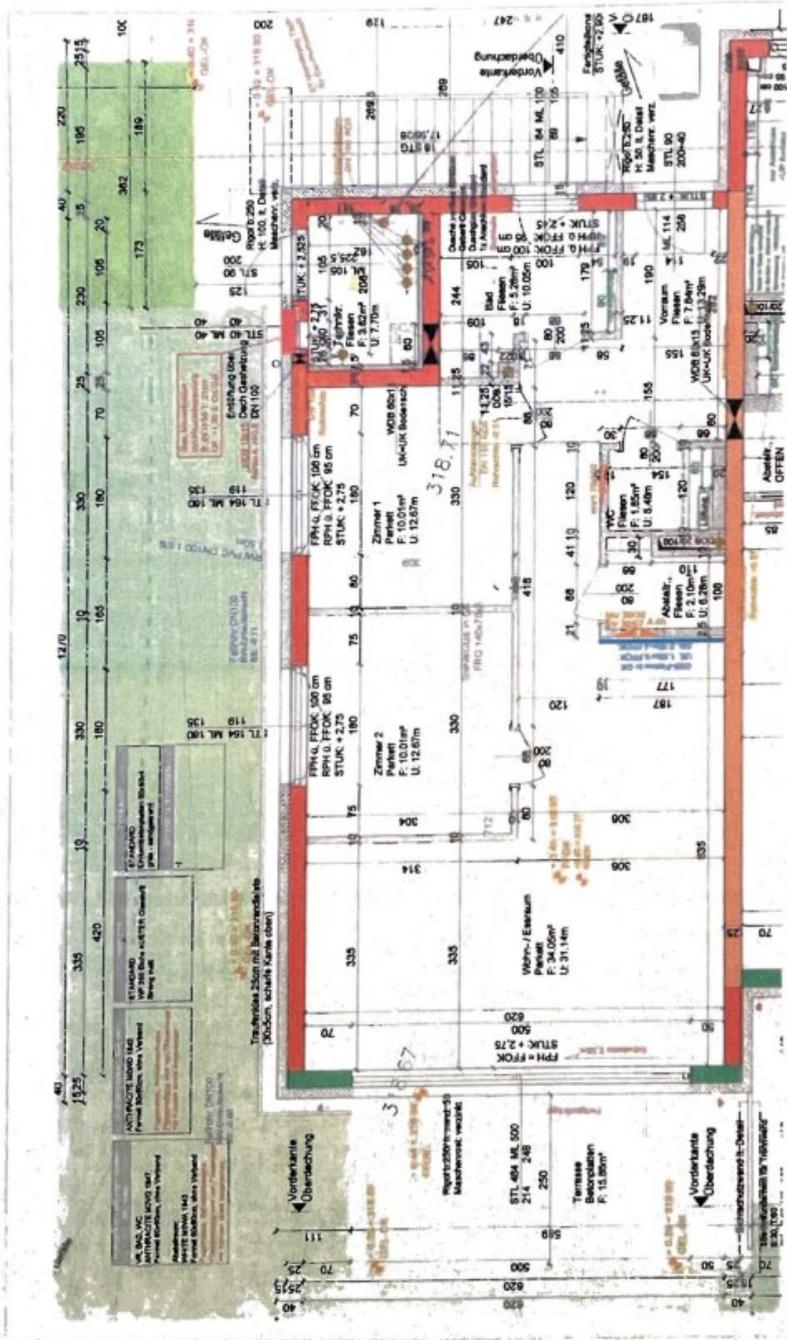








Unterlagen



KUNDENPLANUNG

Grundriss Pollerplan

Maßstab: 1:50

Index: B

Format: A3

Stand: 20.04.2020

Objektbeschreibung

Dieses **moderne Neubauprojekt** wurde im Jahr **2020** fertig gestellt und erfüllt **alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen**.

Die Wohnhausanlage befindet sich **südlich vom Ortskern Kalsdorf** in ruhiger und ländlicher Umgebung, umschlossen von einem Freilandareal mit **viel Grünflächen und Feldern**.

Die **Häuser** wurden **2-geschossig in Blöcken zu je 4-6 Wohnungen** errichtet und präsentieren sich in **modernster Architektenbauweise (Ziegelmassiv)**.

Die **exklusive 3-Zimmerwohnung** liegt im **Erdgeschoss** und hat eine **Nutzfläche von 71,14m²**.

Sie kann als **echtes Schmuckstück** bezeichnet werden.

Alle Fenster sind **3-fach-verglast (Internorm)** und haben **elektrische Raffstores**.

Im Wohnzimmer gibt es eine **komplette Glasfront mit Zugang zur Terrasse**, die **Scheiben im Wohnzimmer** sind mit einer **Spiegelglasfolie** versehen und verhindern somit tagsüber unerwünschte Einblicke.

Die **Ausstattung** ist **absolut hochwertig**, eine **Tischlerküche mit Kochinsel inkl. aller E-Geräte** und die **elegante Badezimmereinrichtung** verbleiben in der Wohnung.

Die Ablöse für Küche und Badausstattung beträgt € 25.000,-.

Die **Böden** sind durchgehend **Parkett**, Bad und WC sind geschmackvoll verflies.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- sehr gutes Raumkonzept, alle Zimmer getrennt begehbar
- traumhafte Terrasse, 15,86m², überdacht, mit Nord-West-Ausrichtung und Abendsonne
- Bad mit Dusche und Fenster, WC separat
- Kellerersatzraum Nr. 14 (Biohort), 3,33m², im Hauseingangsbereich
- Carport Nr. CP 14, 12,50m²
- KFZ-Freistellplatz Nr. FP 14, 12,50m²

Die **Beheizung** erfolgt mit einer **Gas-Zentralheizung/Fußbodenheizung** inkl. **Warmwasseraufbereitung**, mtl. derzeit € 79,-. (Strom mtl. derzeit € 85,-).

Telefon- u. Internetanschluss sowie eine **Gemeinschafts-SAT-Anlage** sind vorhanden.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, Kindergärten, Volksschule, Sport- u. Eislaufplatz, etc.), befinden sich **in nächster Nähe**.

Stand Reparatur-Rücklage per 31.12.23: € **7.852,19**

Dem **Bezug spätestens 6 Monate ab Kauf** steht nichts im Wege.

Kaufpreis € 295.000,-

Betriebskosten: € 185,84 inkl. Rep.Rücklage, exkl. Heizung

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MWSt

Auskünfte:

s REAL

wohn² im s BeratungsCenter

8010 Graz, Am Sparkassenplatz 4

Frau Renate Müller

Immobilienfachberaterin

Büro: 05 0100 - 26410

Mobil: 0664/818-41-32

E-Mail: renate.mueller@sreal.at, Internet: www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap