

**TRAUMHAFTE Neubau-Wohnung mit herrlichem  
Eigengarten und zwei Tiefgaragenparkplätzen**



**Objektnummer: 5971/4575**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	767,31 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	589,37 €
<b>Kaltmiete</b>	697,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,18 €
<b>USt.:</b>	69,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

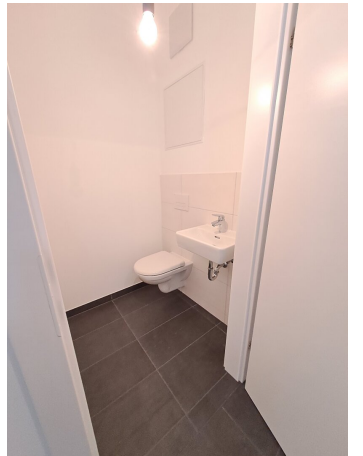
Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Haus NR 4 - TOP 5  
50,45 m<sup>2</sup>









# Objektbeschreibung

**BEZUGSTERMIN: 01.05.2025!**

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten und ZWEI Tiefgaragenplätzen: € 888,31**

**Strom + Heizung extra**

**PROVISIONSFREI**

**Weitere Informationen unter +43 664 500 92 10**

**Adresse: Fasangasse 2-8, 8401 Kalsdorf Top 4-05**

Südlich von Graz liegt Kalsdorf, die am stärksten wachsende Gemeinde der Steiermark. Hier liegt dieser charmante Wohnpark mit großzügigen Grünflächen. Die sechs zweigeschossigen Bauteile beinhalten jeweils vier bis sechs Wohneinheiten, die im Parterre jeweils über eine Terrasse mit angrenzendem Eigengarten verfügen. Die äußerst qualitativ hochwertige Bauweise sowie die komfortable Raumhöhe von bis zu 280 cm schaffen eine angenehme Raumatmosphäre. Die perfekte Infrastruktur und ausgesprochene gute Anbindung machen dieses Wohnobjekt für Sie als Mieter mit Sicherheit sehr attraktiv. Nicht zuletzt deshalb, weil heutzutage einerseits die Lage im Grünen gesucht wird und andererseits nicht auf die Nähe zur Landeshauptstadt verzichtet werden möchte.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn-Ess-Bereich, ein Schlafzimmer, ein herrliches Bad mit Badewanne, sowie einen Abstellraum und ein extra WC. Das Highlight der Wohnung ist die Terrasse mit dem herrlichen Eigengarten in Richtung Süden. Zudem stehen dem Mieter/den Mietern zwei Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG

- ? besonders hochwertige Massivbauweise
- ? komfortable Raumhöhe von 280 cm
- ? moderne Einbauküche
- ? hochwertiger Eichenparkett in allen Wohnräumen
- ? Kunststofffenster mit Isolierverglasung

? Rollläden bei allen Schlaf- und Wohnräumen

? Fußbodenheizung mit Estrichtemperierung

? Fernwärme oder dezentrales, regeneratives Energiekonzept (Wärmepumpen, Erdsonden, PV-Anlage)

? Terrasse mit Eigengarten oder Balkon

? Kellerabteil

? zwei Tiefgaragenplätze pro Wohnung

? Fahrradabstellraum und -plätze

? Allgemeine Grünflächen und Kinderspielplatz

**Weitere Informationen unter: 0664 500 92 10**

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap