

**Erstbezug: Moderne Terrassenwohnung mit Loggia,  
Terrasse und Garage in Kalsdorf bei Graz - 89.68m<sup>2</sup> für  
405.353,60 €!**



**Objektnummer: 7939/2300160741**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	89,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	405.353,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Freydl**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410031

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Kalsdorf bei Graz! Diese herrliche Terrassenwohnung in der 2. Etage wird Sie sofort begeistern. Mit einer Gesamtfläche von 89,68m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Der Kaufpreis beträgt 405.353,60 € und bietet Ihnen somit eine einzigartige Chance, in eine moderne und hochwertige Wohnung zu investieren.

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre hervorragende Lage in der schönen Steiermark, sondern auch durch ihre zahlreichen Ausstattungsmerkmale, die keine Wünsche offen lassen. Sie betreten die Wohnung durch einen geräumigen Flur, der Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Hier werden Sie von viel Tageslicht und einer modernen Einbauküche empfangen, die zum Kochen und Verweilen einlädt.

Besonders hervorzuheben sind die Loggia und die Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Umgebung bieten. Hier können Sie die warmen Sommertage in vollen Zügen genießen und entspannen. Die Fußbodenheizung sorgt dabei stets für angenehme Wärme und bietet Ihnen zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer mit Dusche, das mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Auch die Nutzung von Kabel / Satelliten-TV ist hier möglich, so dass Sie Ihre Lieblingssendungen jederzeit genießen können. Die Fernwärmeversorgung sorgt dabei für eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der vorhandene Personenaufzug, der Ihnen den Komfort bietet, bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung zu gelangen. Auch die Möglichkeit, eine Garage zu erwerben, ist gegeben, so dass Sie Ihr Auto jederzeit sicher und geschützt abstellen können. Diese ist für € 18.080,- optional zu erwerben.

Die Infrastruktur in Kalsdorf bei Graz ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Bäckereien macht diese Wohnung zu einem idealen Wohnort für Familien.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Kalsdorf bei Graz! Der Erstbezug bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnung nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **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