

## **Modernes Wohnen in Kalsdorf: 3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Stellplatz & hochwertiger Ausstattung**



**Objektnummer: 3048**

**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>Wohnfläche:</b>	83,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 76,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.118,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	884,16 €
<b>Kaltmiete</b>	1.016,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,33 €
<b>USt.:</b>	101,65 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis exkl. Heizkosten (Fernwärme) Parkplatz TG: 84,- Euro Parkplatz Innenhof: 39,- Euro

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE



IMMO CIRCLE





# 8401 KALSDORF

## Hauptstraße 143

TOP 1.8.1		TOP 1.8.2	
Wohnen	56,98 m <sup>2</sup>	Wohnen	83,22 m <sup>2</sup>
	56,98 m <sup>2</sup>		83,22 m <sup>2</sup>
Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>	Freibereich	11,50 m <sup>2</sup>



**1.OBERGESCHOSS**



**Top 1.8.2**

## Objektbeschreibung

*Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz!*

Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen.

Die **rd. 83m<sup>2</sup>** große Wohnung bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien und ist perfekt für diejenigen, die **die Nähe zur Stadt Graz suchen**, aber gleichzeitig in einer **ruhigen und grünen Umgebung leben möchten**.

Die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Gebäude und strahlt dank ihrer hochwertigen Ausstattung eine elegante und zeitgemäße Atmosphäre aus. Der geräumige Wohnbereich ist **mit edlen Fliesen und einem warmen Parkettboden** ausgestattet und bietet viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Dank **der Fußbodenheizung** können Sie auch an kalten Tagen in jeder Ecke der Wohnung die wohlige Wärme genießen.

**Die stilvolle Einbauküche** lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. Hier können Sie nach Herzenslust Ihre Lieblingsgerichte zubereiten und sie anschließend auf der **gemütlichen Loggia** mit einem herrlichen Grünblick genießen.

Die Wohnung verfügt über **insgesamt drei Zimmer**, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. **Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer** - hier haben Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. **Das Badezimmer ist mit einer Dusche** ausgestattet.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen bequem und barrierefrei Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen **ein Stellplatz zur Verfügung (TG-Parkplatz zusätzlich € 75,- Netto)**, sodass Sie immer einen sicheren und bequemen Parkplatz haben.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Pendler, da sie **eine gute Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof bietet**. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und eine Bäckerei.

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

Wir sind sicher, dass Sie sich auf Anhieb in diese moderne und komfortable Immobilie verlieben werden.

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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

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