

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



**Objektnummer: 961/35213**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Renate Müller**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4

8010 Graz

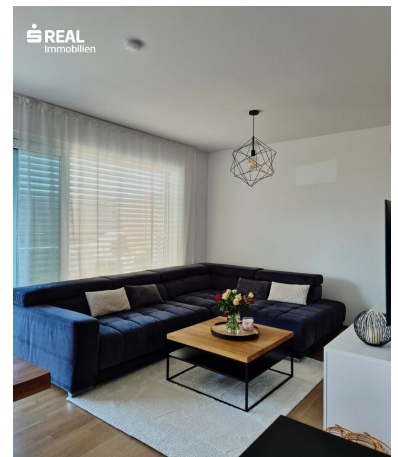
T +43 5 0100 - 2641

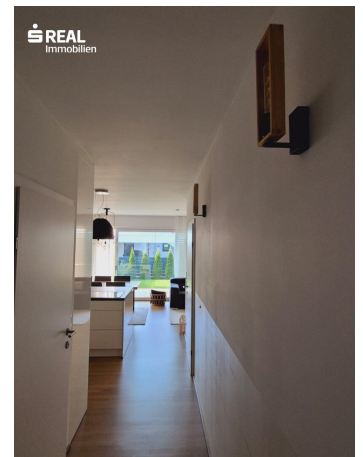
H +43 664 8184132

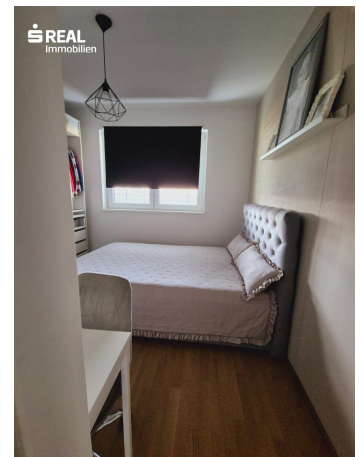
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur

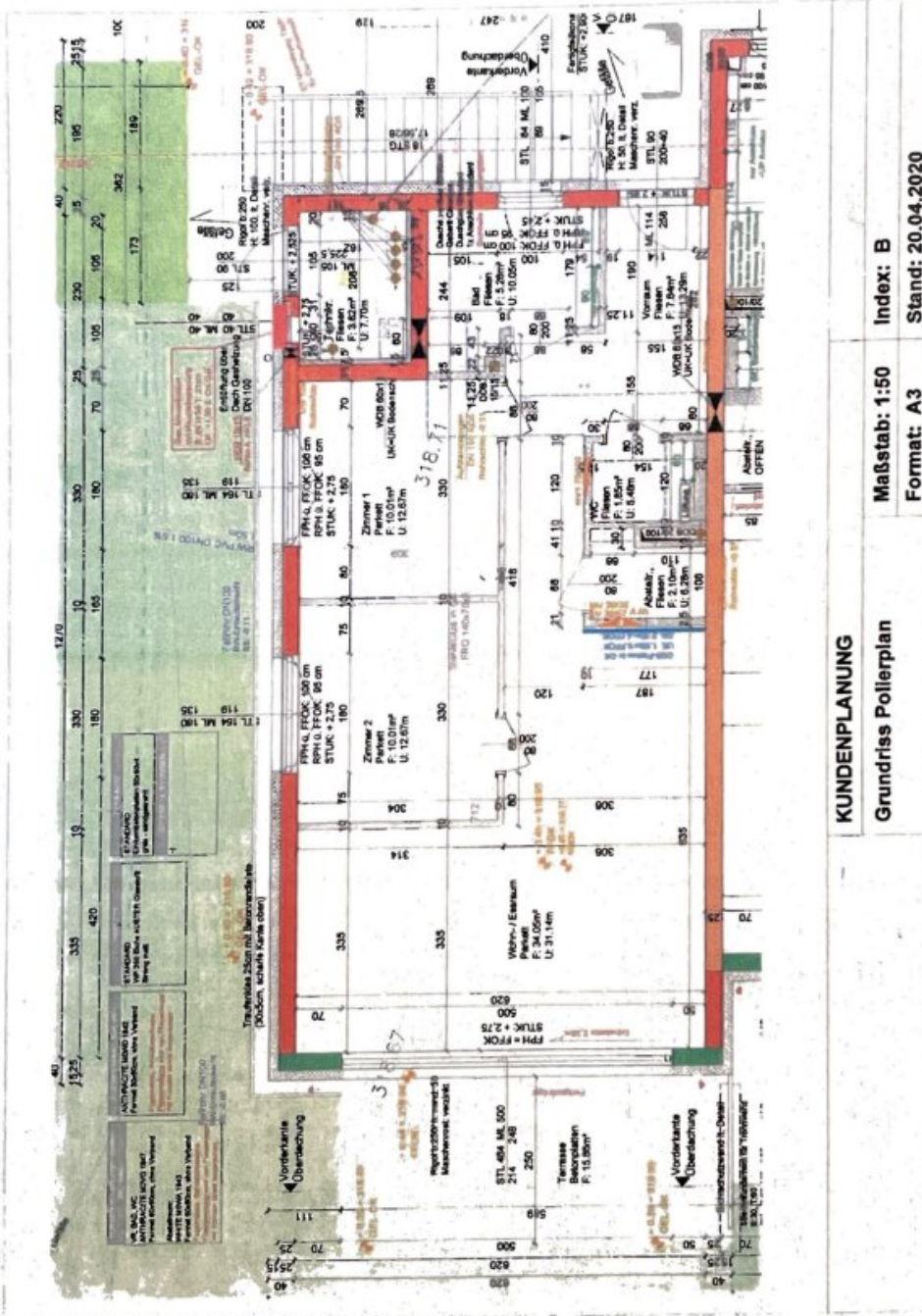








# Unterlagen



**KUNDENPLANUNG**

Maßstab: 1:50  
Format: A3

Index: B  
Stand: 20.04.2020

**Grundriss Polierplan**

## 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 71,14m<sup>2</sup>**.

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 **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, 15,86m<sup>2</sup>, überdacht, mit Nord-West-Ausrichtung und Abendsonne
- Bad mit Dusche und Fenster, WC separat
- Kellerersatzraum Nr. 14 (Biohort), 3,33m<sup>2</sup>, im Hauseingangsbereich
- Carport Nr. CP 14, 12,50m<sup>2</sup>, Kaufpreis: € 18.000,-
- KFZ-Frestellplatz Nr. FP 14, 12,50m<sup>2</sup>, Kaufpreis: € 7.000,-

**Gesamtkaufpreis der Wohnung somit € 320.000,-.**

**Die Wohnung wird nur MIT Carport und KFZ-Frestellplatz verkauft!**

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.

## **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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.