

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

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 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

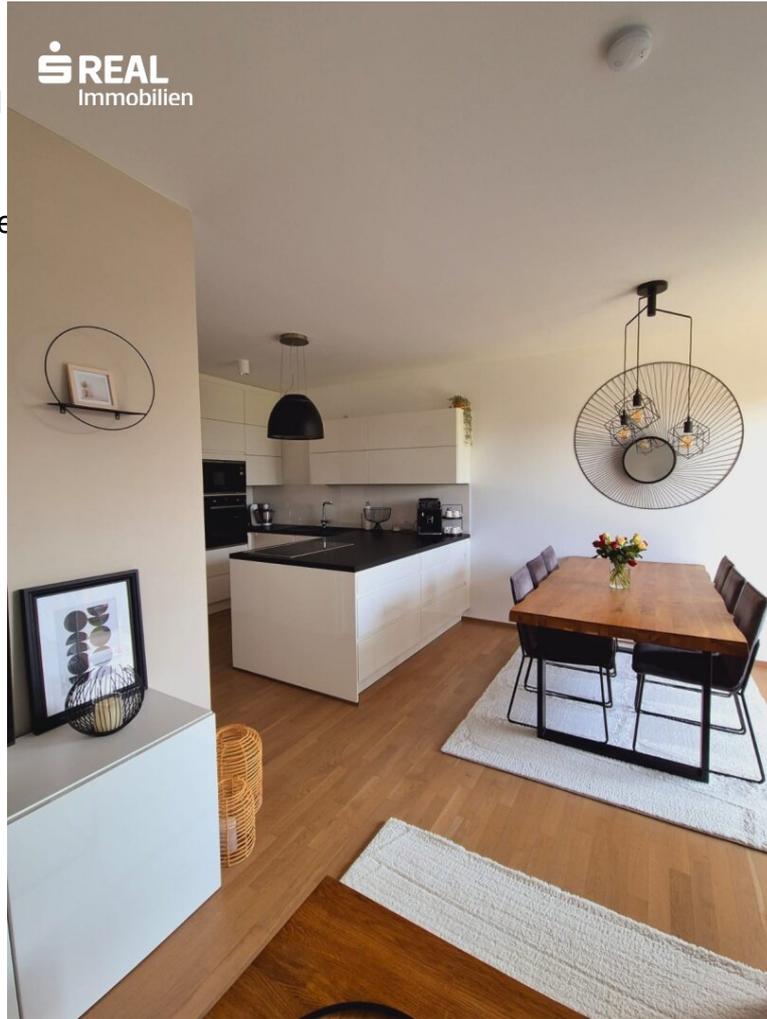
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4

8010 Graz

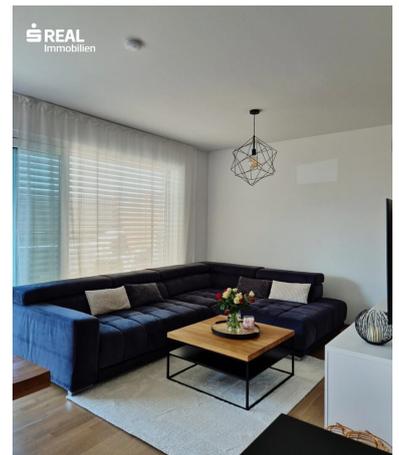
T +43 5 0100 - 2641

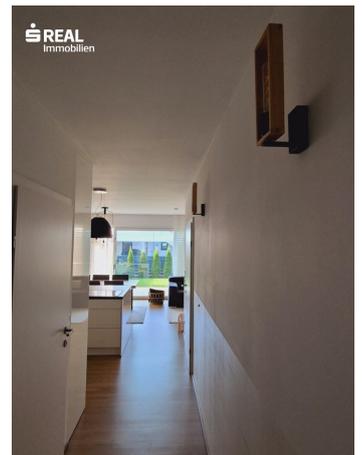
H +43 664 8184132

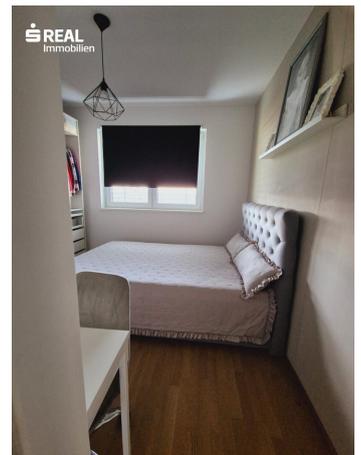
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

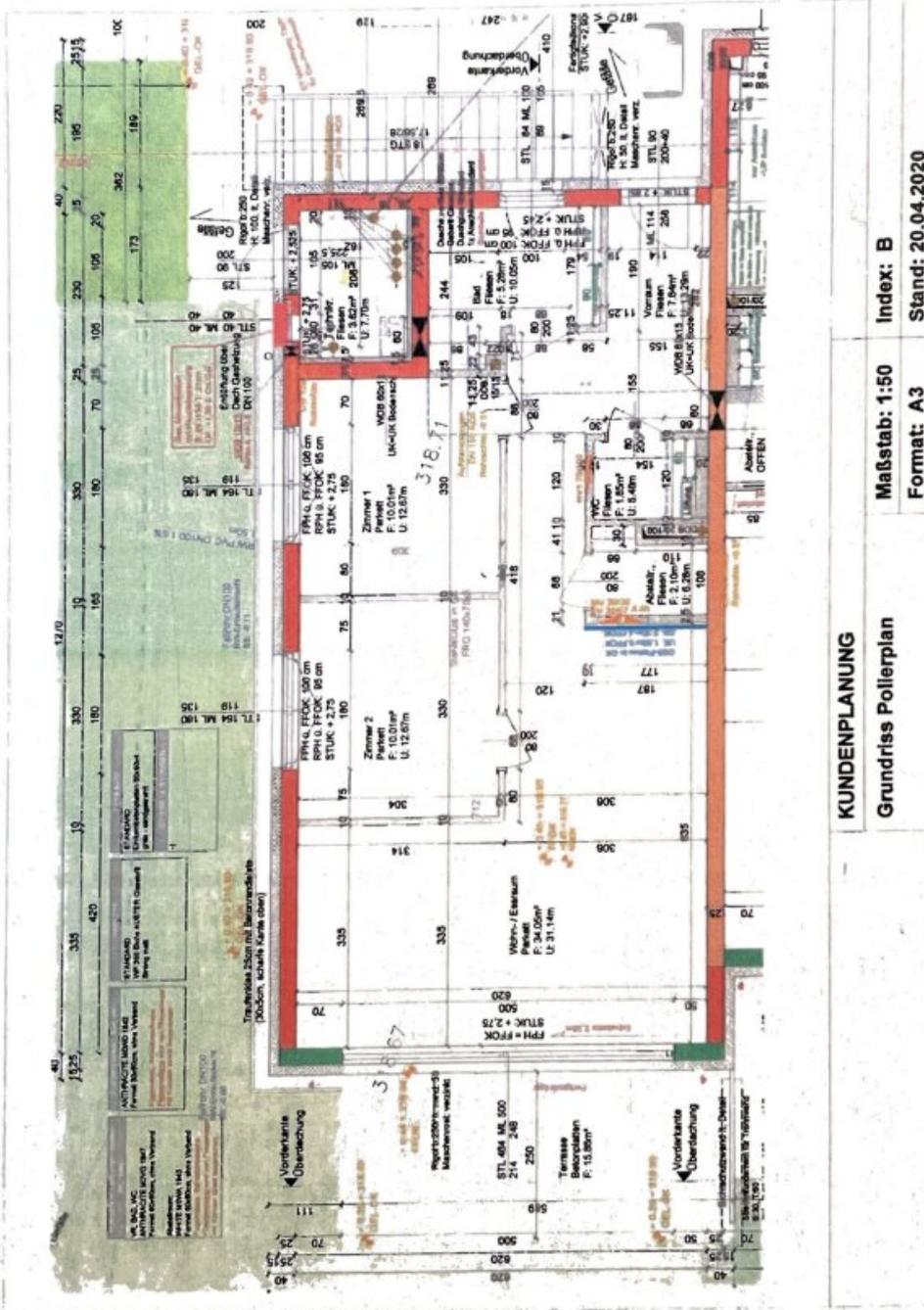








Unterlagen



KUNDENPLANUNG

Grundriss Polierplan

Maßstab: 1:50

Format: A3

Index: B

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 **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, Kaufpreis: € 18.000,-
- KFZ-Freistellplatz Nr. FP 14, 12,50m², Kaufpreis: € 7.000,-

Gesamtkaufpreis der Wohnung somit € 320.000,-.

Die Wohnung wird nur MIT Carport und KFZ-Freistellplatz 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.