

**ERSTBEZUG mit herrlichem Balkon, zwei Schlafzimmern  
und 2 Tiefgaragenparkplätzen**



**Objektnummer: 5971/4922**

**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>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,75                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 980,42 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 591,20 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 882,20 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 191,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 98,22 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

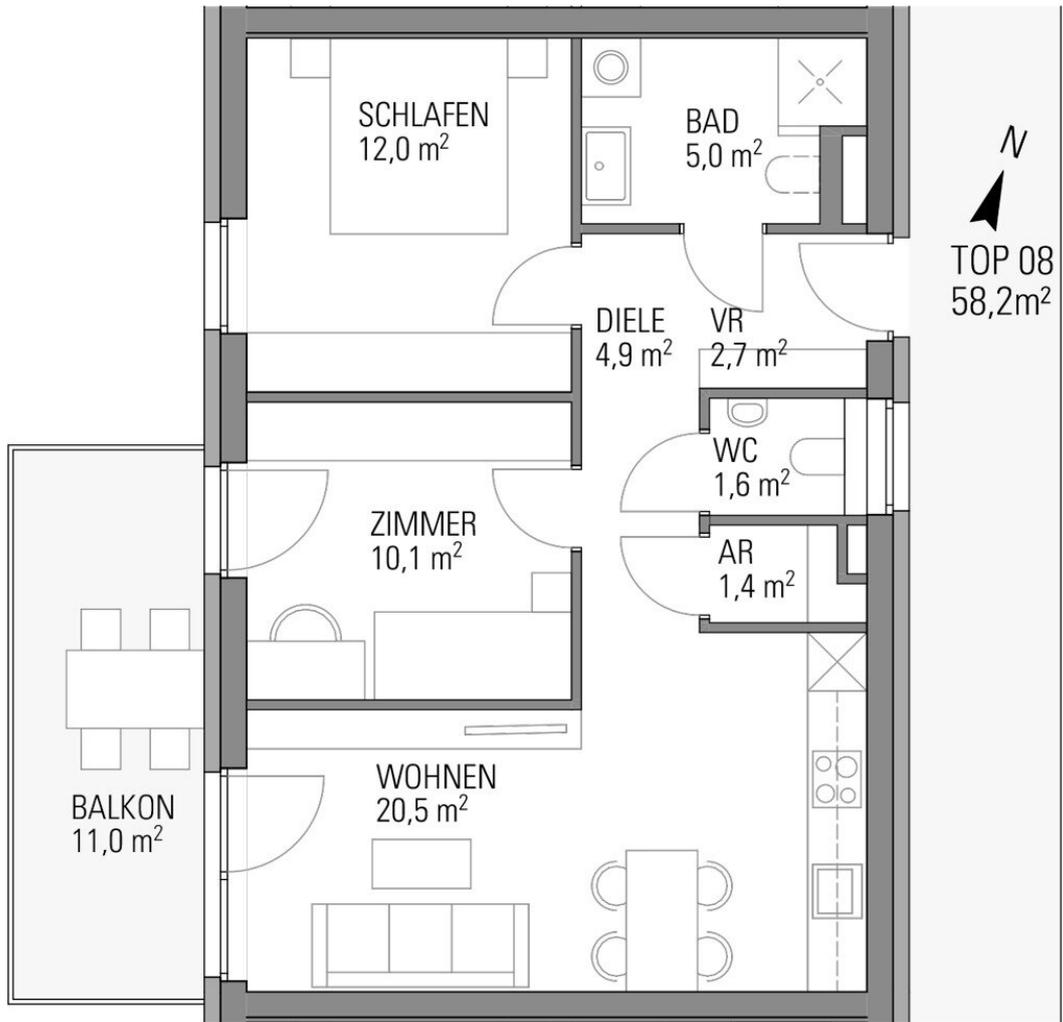
## Ihr Ansprechpartner

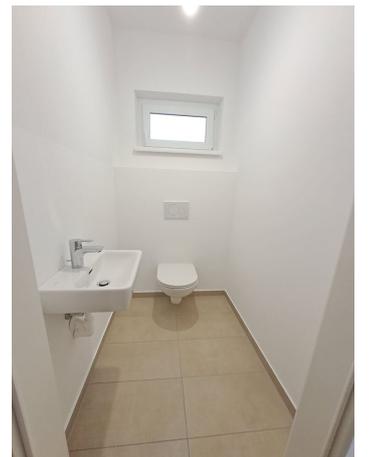
**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

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







# Objektbeschreibung

**EINZUGSDATUM: ab sofort!**

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten, Heizkostenkonto und ZWEI Tiefgaragenparkplätzen: € 1.062,78**

**PROVISIONSFREI**

**Weitere Informationen unter 0043 664 500 92 10**

**Strom EXTRA!**

Adresse: Zirbenweg 5-16, 8401 Kalsdorf      Top 3-08

Südlich von Graz in Kalsdorf, der am stärksten wachsenden Gemeinde der Steiermark, wird eine Wohnhausanlage, bestehend aus mehreren Häusern, mit Freiflächen, Tiefgarage, Balkone, Terrassen und Gärten errichtet. Die Bauteile beinhalten diverse Wohneinheiten, die im Parterre über eine Terrasse und Eigengarten verfügen und im Obergeschoss mit Balkon ausgestattet sind. Die Freiflächen sind hauptsächlich Richtung Süden, teilweise auch Richtung Westen oder Osten ausgerichtet. Für die gesamte Anlage wird eine eigene Tiefgarage errichtet. Die äußerst hochwertige Bauweise schafft eine angenehme Raumatmosphäre.

## AUSSTATTUNG

- hochwertige Massivbauweise
- moderne Einbauküche und hochwertige Sanitärausstattung (teilweise Laufen)
- SAT-Anschluss
- Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Balkon oder Terrasse, teilweise Eigengarten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden in allen Schlaf- und Wohnräumen, teilw. elektrisch
- Fernwärme, Fußbodenheizung
- teilweise Lift, allgemeine Grünflächen, Kinderspielfläche

- Tiefgarage, Fahrradabstellplatz, Kellerabteil je Wohnung

**Weitere Informationen unter: 0043 664 500 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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **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 <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap