

**Traumhaftes Wohnen auf höchstem Niveau: Moderne  
Wohnung mit 2 Balkonen und viele freie Stellplätzen in  
Kalsdorf bei Graz!**



**Objektnummer: 7939/2300160088**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	77,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,26 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,00 €
<b>Heizkosten:</b>	155,00 €
<b>USt.:</b>	36,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.660,00 € inkl. 20% USt.

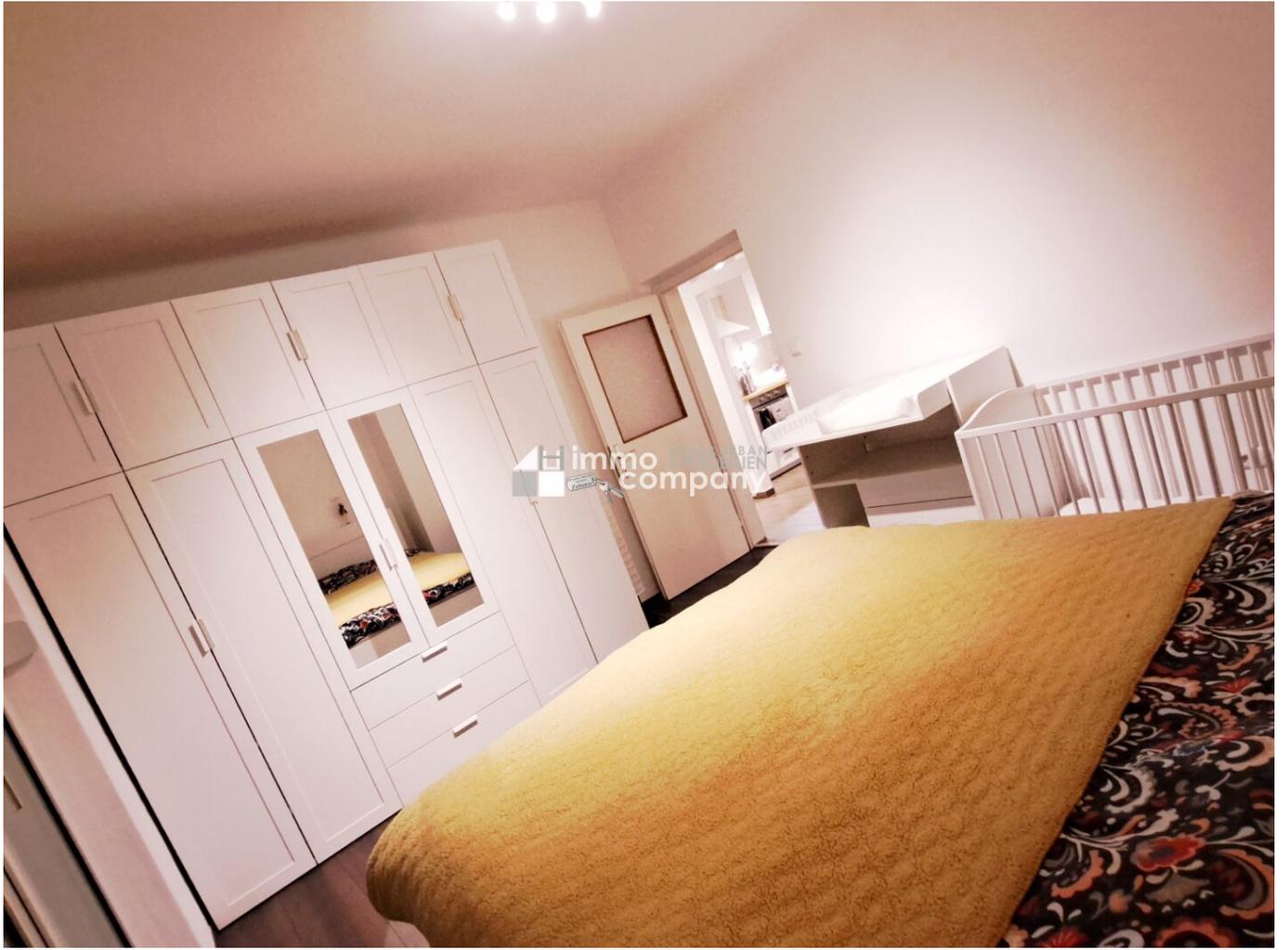
## Ihr Ansprechpartner



**Marina Markov**

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











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.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kalsdorf bei Graz, im schönen Steiermark! Diese wundervolle Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Lage, sondern auch alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Die moderne Etagenwohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Fläche von 77,26m<sup>2</sup> und ist zum Kaufpreis von 190.000,00€ verfügbar.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl der Gemütlichkeit und des Komforts erfüllt. Die gesamte Wohnung wurde modernisiert und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen atemberaubenden Fernblick über die schöne Landschaft der Steiermark.

Die Wohnung verfügt über zwei Balkone, auf denen Sie die Sonne und die frische Luft genießen können. Der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder auch um Freunde und Familie zu empfangen.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden schaffen ein modernes und stilvolles Ambiente. Für eine angenehme Wärme sorgt die Fernwärme, die auch in den kalten Wintermonaten für ein behagliches Wohngefühl sorgt. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet genügend Platz für Ihre Kochkünste. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, damit Sie sich auch hier rundum wohl fühlen können.

Freie Parking!

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Mit dem Bus oder dem Bahnhof sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt Graz. Aber auch in der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Bäckereien, befinden sich in der Nähe. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn in der Umgebung gibt es Ärzte und Apotheken. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie in Kalsdorf bei Graz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause persönlich zu zeigen und Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich in Ihre neue Wohnung zu verlieben. Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Österreichs!

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 <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap