



#0005003049

## TRAUMHAFTE 4-Zimmer-WOHNUNG - günstige Finanzierung mit Landesdarlehen garantiert!

8401 Kalsdorf bei Graz



Kaufpreis: 170.000,00 €  
Wohnfläche: 88,51 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Claudia Müllner-Dissauer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
[claudia.muellner-dissauer@rlbstmk.at](mailto:claudia.muellner-dissauer@rlbstmk.at)  
[+43 664 627 51 05](tel:+436646275105)





## BESCHREIBUNG

SAG NIEMALS NIE - günstige Finanzierung garantiert!

Traumhafte Dachgeschosswohnung mit perfekter Raumaufteilung, einer XL-Südwest-Terrasse mit sehr schönem Ausblick, Carport und Freiparkplatz.

Kaufpreis: EUR 170.000,-- zuzügl. Übernahme des offenen Landesdarlehen!

Bei Übernahme des Landesdarlehens (offen ca. EUR 83.000,00 - Laufzeit bis 31.01.2034) erhält man einen nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss, somit verringert sich dieses Darlehen auf ca. EUR 53.000,00 (Stand 31.01.2023). Die Rückzahlungsrate ist in den Betriebskosten inkludiert!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2017
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz, Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.07.2017
Gültig bis	11.07.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	33,90
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,68
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Mischgebiet, Ortslage	Räume und Flächen	Abstellraum
Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut



Erschließung

Ortsüblicherschlossen

Anschlüsse

SAT-Anschluss,  
Glasfaserinternetanschluss

Fußboden

Fliese, Parkett





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	170.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	207,01 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	79,66 € inkl. USt.
Sonstige Kosten	458,48 € inkl. USt.
Heizkosten	135,60 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	880,75 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	170.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	6.683,66 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2022

Kaufpreis: EUR 170.000,-- zuzügl. Übernahme des offenen Landesdarlehen!  
Bei Übernahme des Landesdarlehens (offen ca. EUR 83.000,00 - Laufzeit bis 31.01.2034) erhält man einen nicht rückzahlbaren Annuitätenzuschuss, somit verringert sich dieses Darlehen auf ca. EUR 53.000,00 (Stand 31.01.2023). Die Rückzahlungsrate ist in den Betriebskosten inkludiert!



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese TRAUMHAFTE 4-Zimmer Dachgeschosswohnung befindet sich in der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz.

Umgeben von perfekter Infrastruktur findet man alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Beginnend bei sämtlichen Nahversorgern, dem Sportzentrum inklusive Hallenbad, der Copacabana bis hin zum Schwarzl Freizeitzentrum.

Auch die Anbindung an die Autobahn-A9, dem Bahnhof sowie dem Flughafen Graz-Thalerhof ist vorhanden.

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

- < 500m: Dr. Rudolf Danninger
- < 500m: Mag. Gabriele Biedermann

### Einkauf

- < 500m: Eva Maria Sauermoser
- < 500m: Zip Warenhandel
- < 500m: Dworacek Herta
- < 500m: LACKNER

### Bildung

- < 500m: Volksschule
- < 500m: Polytechnische Schule

### Verkehrsanbindung

- < 500m: Erlebnisbad

### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Kalsdorf bei Graz Hauptstraße

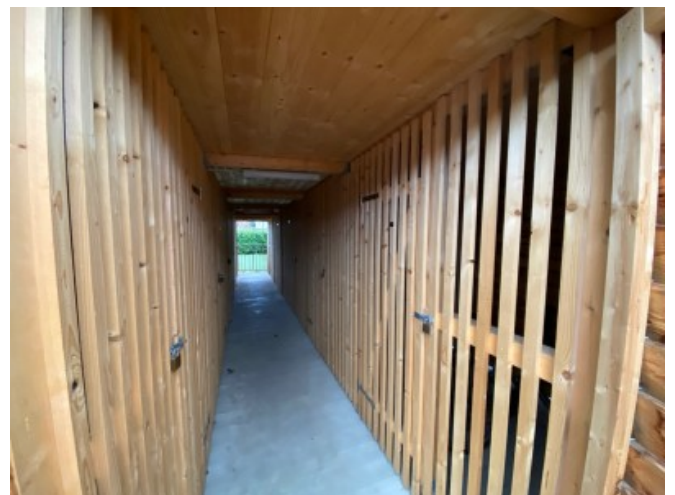
### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

