



#0005003049

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

8401 Kalsdorf bei Graz



Purchase price: 170.000,00 €

Living Area: 88,51 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Claudia Müllner-Dissauer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Steiermark  
claudia.muellner-dissauer@rlbstmk.at  
+43 664 627 51 05





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                      |   |
|----------------------|---|
| Category             | Rooftop                                 |
| Usage Type           | Living                                  |
| Sales Type           | Buy                                     |
| Year of construction | 2017                                    |
| Heating              | Underfloor Heating:<br>District Heating |
| Car Spaces           | Open, Carport                           |

### AREAS

|              |            |
|--------------|------------|
| Living Area  | ca. 89 sqm |
| Terrace Area | ca. 10 sqm |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date           | 12.07.2017   |
| Valid until                       | 11.07.2027   |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 33,90  |
| HWB Class                         |  B  |
| fGEE Value                        | 0,68   |
| fGEE Class                        |  A+ |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 4 |
| Floors      | 2 |
| Bathrooms   | 1 |
| Toilets     | 1 |
| Bedrooms    | 3 |
| Terraces    | 1 |

### FEATURES

|          |                           |                               |              |
|----------|---------------------------|-------------------------------|--------------|
| Location | South-West                | View                          | Distant View |
| Area     | Mixed Area, Urban<br>Area | Additional rooms and<br>areas | Storeroom    |



|                       |                    |             |                              |
|-----------------------|--------------------|-------------|------------------------------|
| Special configuration | Roller Shutter     | Condition   | Good condition               |
| Exploitation          | Common developed   | Connections | SAT, Fibre Optic<br>Internet |
| Floor                 | Flagstone, Parquet |             |                              |





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 170.000,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

### RUNNING COSTS

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 207,01 € incl. 10% VAT |
| Repair Costs  | 79,66 € incl. VAT      |
| Other Costs   | 458,48 € incl. VAT     |
| Heating Costs | 135,60 € incl. 20% VAT |

### TOTAL

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Total Running Costs | 880,75 € incl. VAT     |
| Total buy price     | 170.000,00 € incl. VAT |
| Commission Buy      | 3% plus 20% VAT        |

### SIDECOSTS

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Costs for contract          | nach Vereinbarung |
| Purchase tax percent        | 3,5%              |
| Land register entry percent | 1,1%              |

### FINANCIAL INFORMATION

|                  |            |
|------------------|------------|
| Reserve Status   | 6.683,66 € |
| Reserve Deadline | 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!



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Health

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

### Shopping

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

### Education

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

### Transport

- < 500m: Erlebnisbad

### Public Institution

- < 500m: Kalsdorf bei Graz Hauptstraße

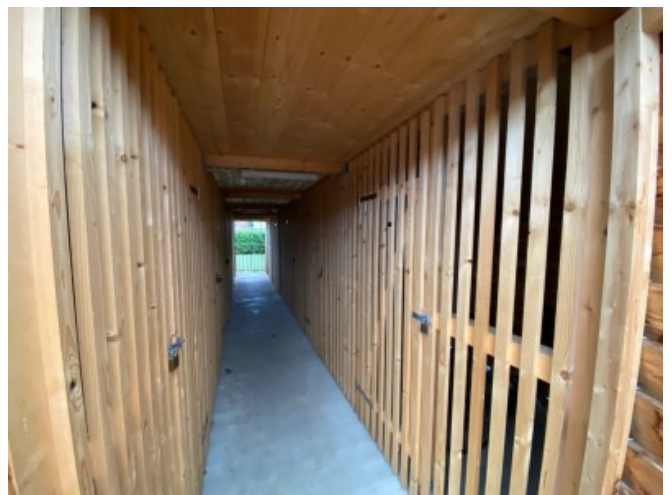
### Other

- < 500m: Raiffeisen Bank



GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

