

## **KAUFPREISREDUKTION ! 8401 KALSDORF - COPACABANA - neuwertige TOP-Doppelhaushälfte in exklusivem Ambiente**

Doppelhaushälfte zum Kauf in A-8401 Kalsdorf bei Graz



Referenznummer	<b>8401/1</b>	Ort	<b>A-8401 Kalsdorf bei Graz</b>
Adresse	<b>Copacabana 42</b>	Vermarktungsart	<b>Kauf</b>
Objekt	<b>Haus</b>	Wohnfläche	<b>109,00 m<sup>2</sup></b>
Anzahl Zimmer	<b>4</b>	Grundstücksfläche	<b>516,00 m<sup>2</sup></b>
Zustand	<b>Neuwertig, sehr gut</b>	Baujahr	<b>2012</b>

**Kaufpreis: 469.000,00 €**

### PREISE

**Kaufpreis** 469.000,00 € **Maklerprovision** 3% zzgl. 20% MWST

### OBJEKTDDETAILS & AUSSTATTUNG

<b>Wohnfläche</b>	109,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Anzahl separate WC</b>	1
<b>Grundstücksfläche</b>	516,00 m <sup>2</sup>	<b>Fläche Balkon/Terrasse</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkone</b>	1	<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Anzahl Stellplätze</b>	4	<b>Bad</b>	Dusche Wanne
<b>Boden</b>	Fliesen Parkett	<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung	<b>Befeuerung</b>	Fernwärme
<b>Abstellraum</b>	ja	<b>Bauweise</b>	massiv
<b>Möbliert</b>	Einbauküche + Sonstiges nach Vereinbarung	<b>Stellplatzart</b>	Carport Parkplatz
<b>Zustand</b>	Neuwertig	<b>Alter</b>	Neubau

	sehr gut		
<b>Baujahr</b>	2012	<b>Ausblick</b>	See
<b>Verfügbarkeit (Text)</b>	ab sofort		

## ENERGIEPASS

Heizwärmebedarf in kWh/m2/Jahr	9,74
Klasse Heizwärmebedarf	A++
Gültig bis	31.3.2022
Ausstelldatum	31.3.2012
Baujahr	2012

## BESCHREIBUNG

Sie suchen ein Zuhause wo Sie ganzjährig Urlaubsflair verspüren ? Dann sind Sie bei dieser Immobilie garantiert richtig !

Die 2012 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einer Toplage an der Copacabana in Kalsdorf, bietet Ruhe und eine sonnige Lage sowie einen wunderschönen, unverbaubaren Ausblick auf den Badensee. Der Gesamtzustand ist ausgezeichnet und kann als neuwertig bezeichnet werden.

Das gepflegte Grundstück hat eine Größe von 516 m<sup>2</sup>, ist vollkommen eben, mit Palmen bepflanzt und Smaragdthujen als Einfriedung. Vom Grundstück gibt es einen direkten Abgang zum Badensee.

Die notwendige Infrastruktur ist in wenigen Fahrminuten in Kalsdorf, Feldkirchen bzw. natürlich in Graz vollständig vorhanden. Die Verkehrsanbindung (Autobahn, Bushaltestelle bei der Einfahrt zur Copacabana, Flughafen) ist auch perfekt.

Insgesamt steht eine Wohnfläche von 109 m<sup>2</sup> zur Verfügung die sich wie folgt aufteilt:

EG: 1 großes Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche und direktem Ausgang zur großen überdachten Terrasse (25 m<sup>2</sup>) + WC + Technikraum + Vorraum + großer Abstellraum

OG: 3 Zimmer + Bad (Dusche und Wanne) / WC + großer Balkon (25 m<sup>2</sup>)

Das Haus ist nicht unterkellert. Zur Liegenschaft gehört noch ein 1 Carport für 2 Fahrzeuge (mit 15 m<sup>2</sup> großem Abstellraum) sowie ist auch vor dem Carport noch Platz für weitere Stellplätze (für 2 Autos).

Bei den mtl. Betriebskosten fallen an: Heizung/Warmwasser ca. € 170,- (Richtwert), Kanal/Müll ca. € 56,-, Salztalsetten für Enthärtungsanlage ca. € 5,-, Nutzungsgebühr für Badensee € 80,-.

Im Kaufpreis von € 499.000,- ist ein Landesdarlehen mit einer momentanen Aushaftung von ca. € 47.000,- und einer Halbjahresrate von ca. € 650,- inkludiert (kann evtl. übernommen werden).

ENERGIEAUSWEIS IST VORHANDEN: HWB 9,74 / A++

## AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Heizung: Fernwärme

Fenster: Kunststoff

Böden: Parkett

Möblierung: Einbauküche (Anschaffungskosten ca. € 30.000,-) bzw. Sonstiges nach Vereinbarung

## LAGEBESCHREIBUNG

ruhig und sonnig direkt am Badensee Copacabana unweit der Landeshauptstadt Graz

## SONSTIGE ANGABEN

Kontaktieren Sie uns, wir haben noch weitere Objekte.  
Die Beschreibung basiert auf nicht überprüften Angaben des Eigentümers.

Vermittlungshonorar 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Hauspläne stehen bei Bedarf zur Verfügung !

#### Haftungsausschluß

Es wird keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Homepage und der Website übernommen, Irrtümer sind vorbehalten. Alle Angebote in der Datenbank sind freibleibend und vorbehaltlich Zwischenverkauf.

Der Benutzer anerkennt den Gebrauch der Websites auf eigene Gefahr, sodass niemanden, der an der Erstellung der Informationen beteiligt war, eine (in-)direkte Haftung für (Folge-) Schäden trifft bzw. diese bis auf das gesetzlich äußerste zulässige Maß beschränkt wird.

Green-zac Immobilien - Heinz Westermayer, Edling-Seizerstrasse 58, A-8793 Trofaiach, +43 (0)664/8418171, haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen.



#### IHR ANSPRECHPARTNER:

##### **Westermayer Heinz**

Mail: [vermoegensberatung.westermayer@utanet.at](mailto:vermoegensberatung.westermayer@utanet.at)

Tel.:

Mobil: 0664/8418171

Fax: 03847/5702