

## **Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Doppelgarage in Kalwang**



**Objektnummer: 961/35258**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8775 Kalwang
Baujahr:	1963
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	166,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,50 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 141,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,24
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439





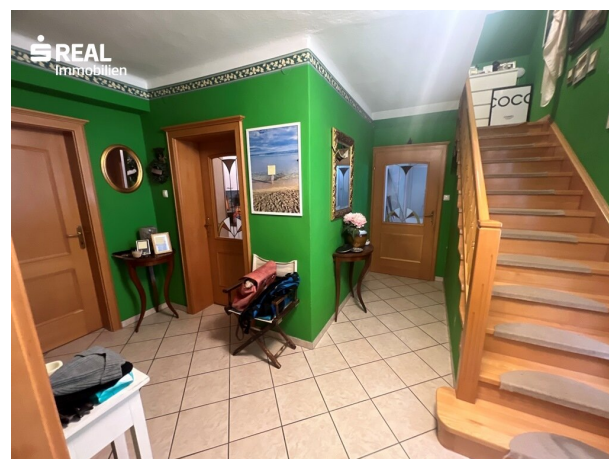




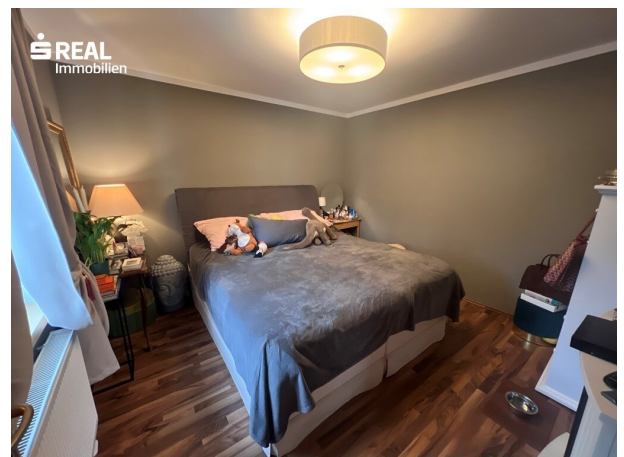












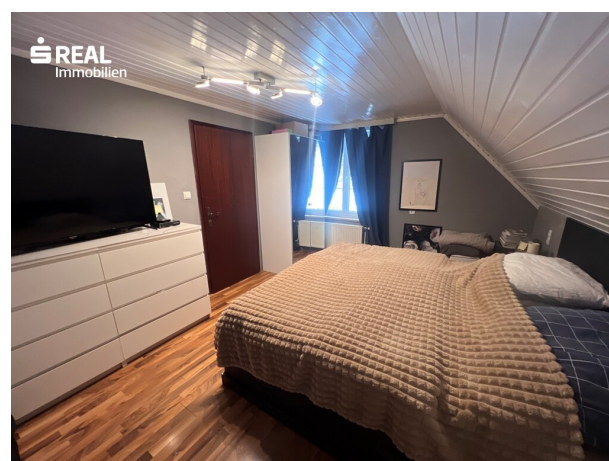
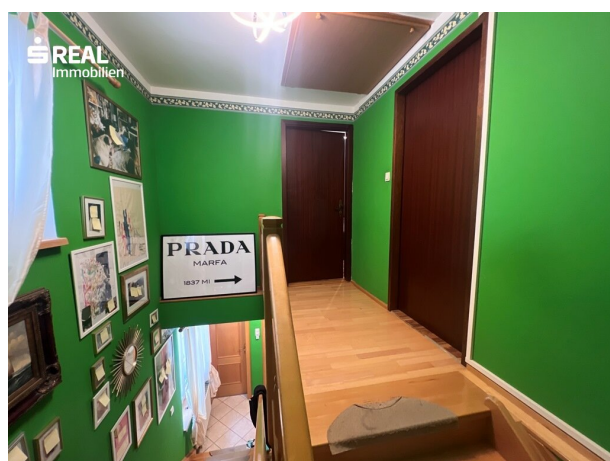
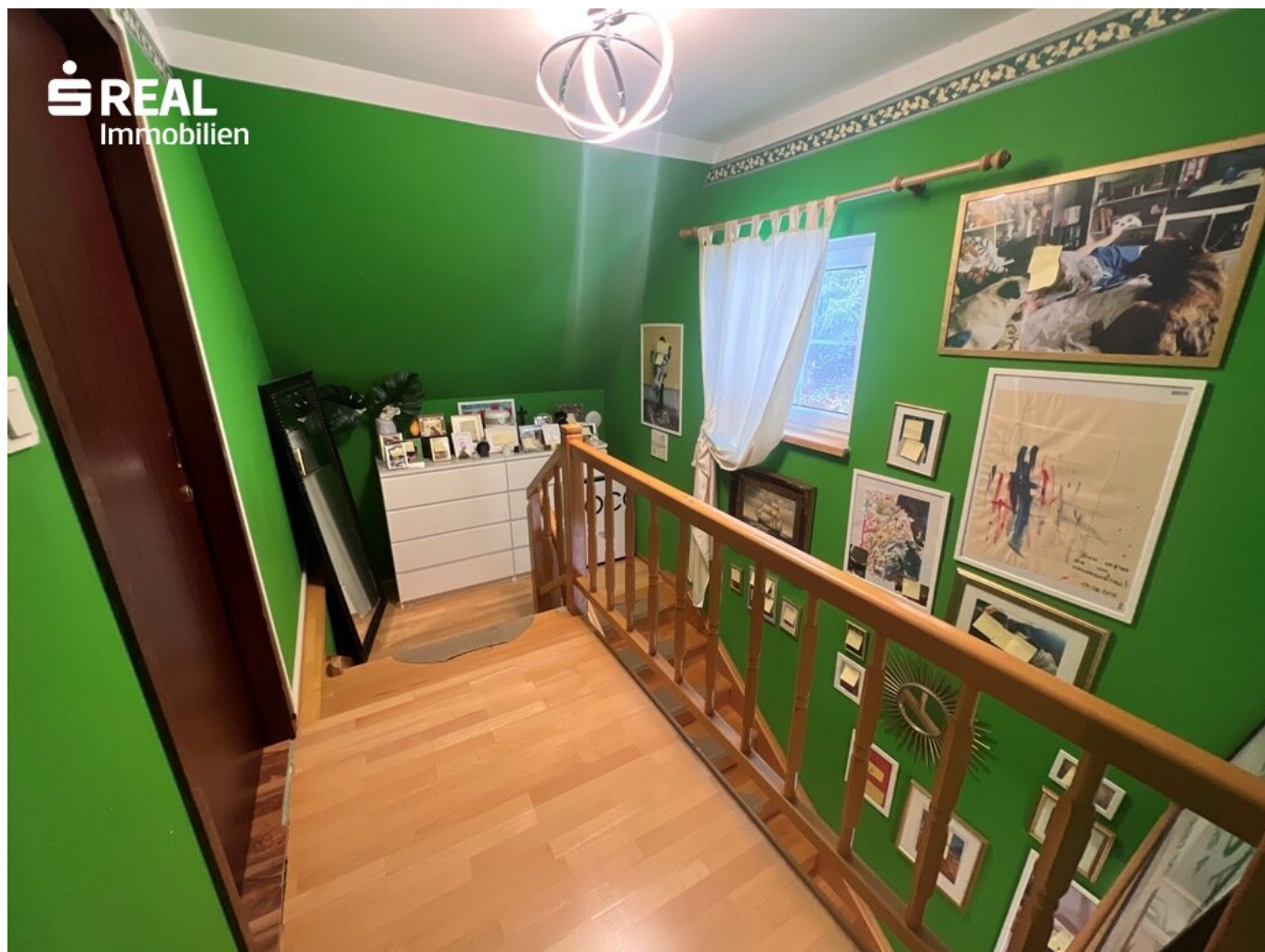




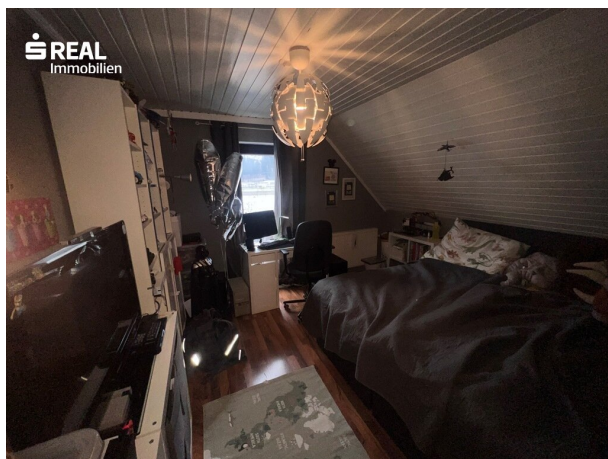








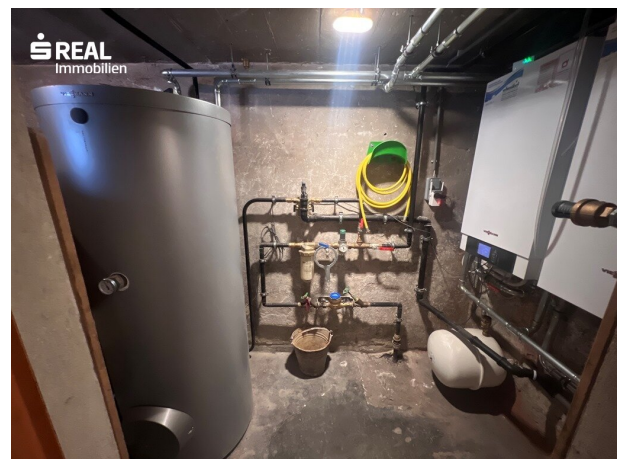




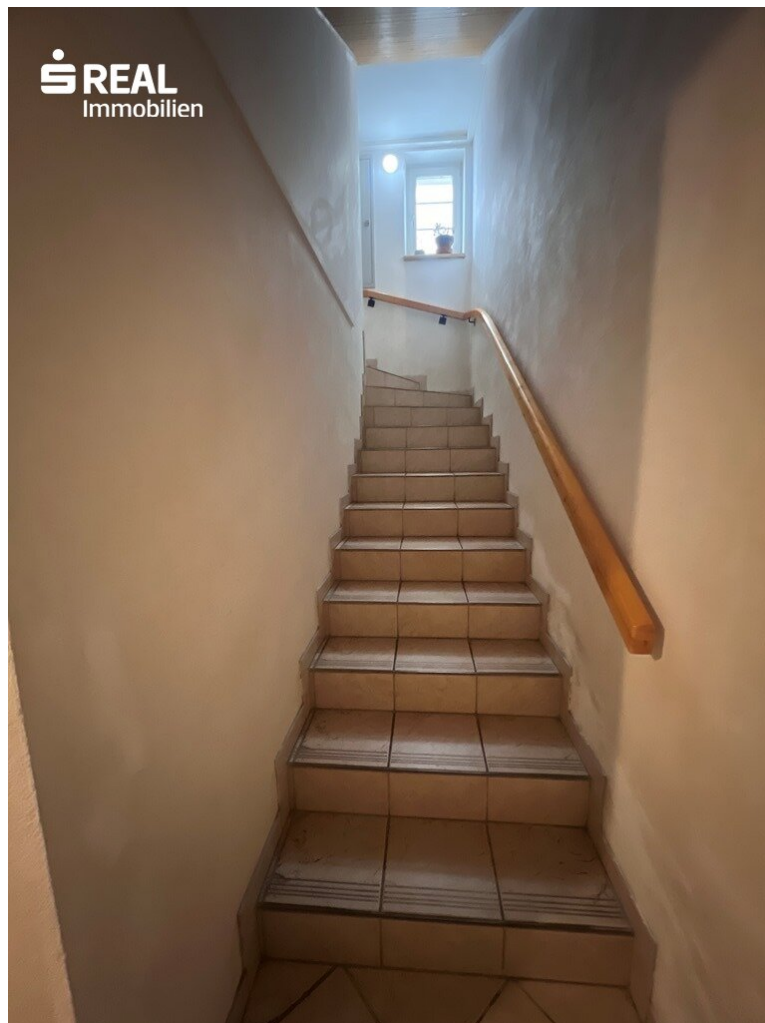




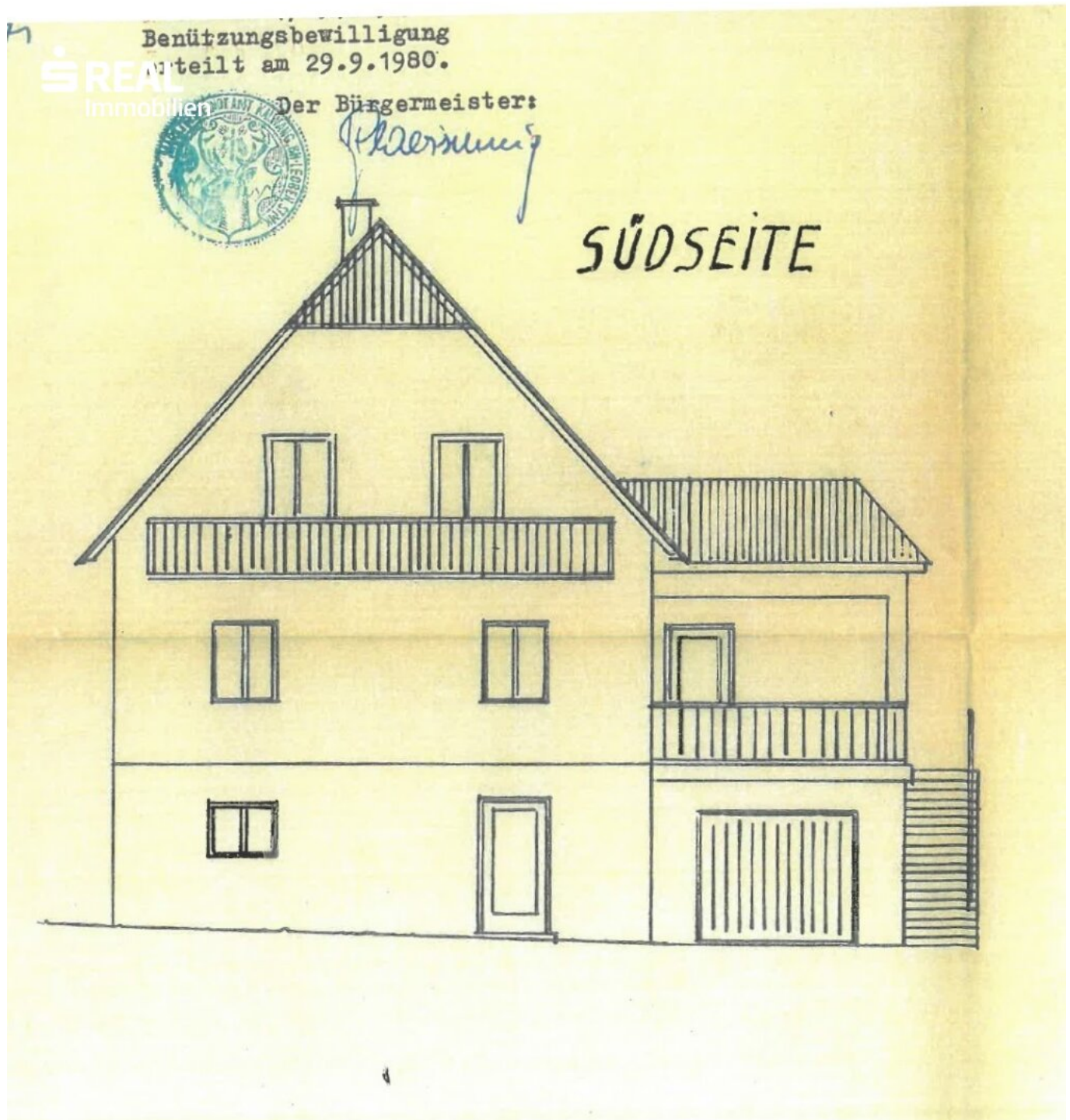






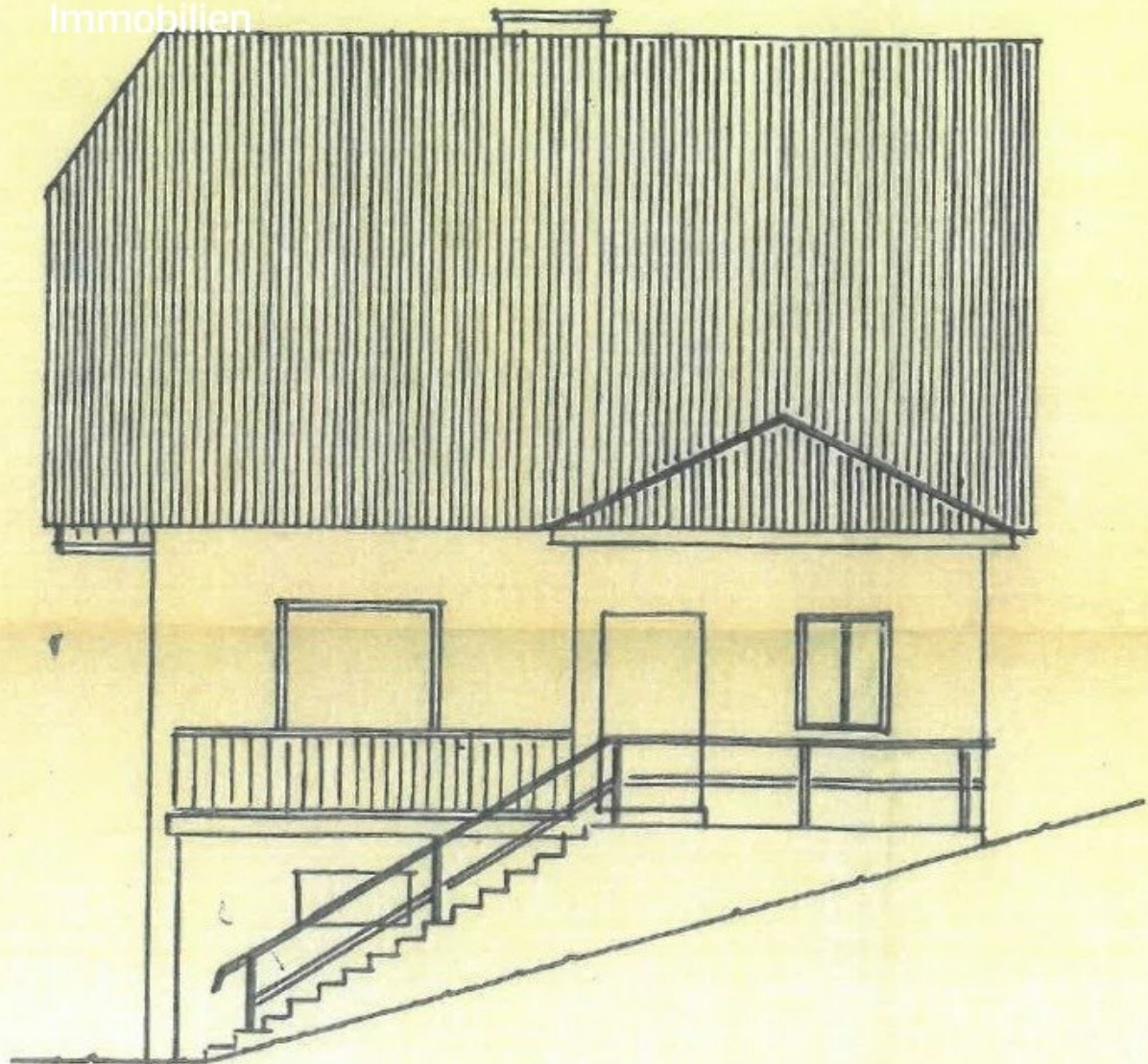








**REAL**  
Immobilien

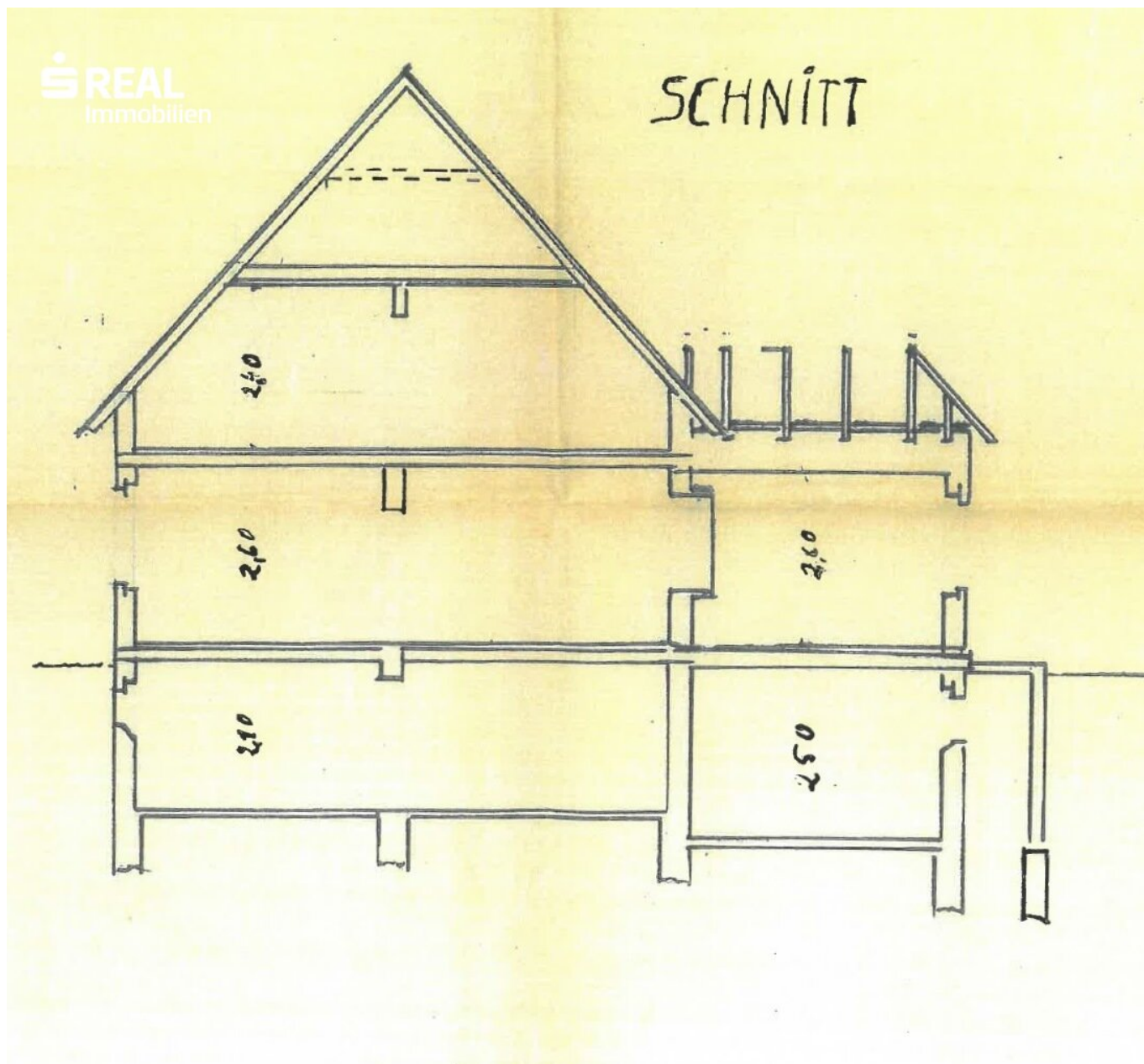


*OSTEITE*



Mitglied des  
immobilienring.at



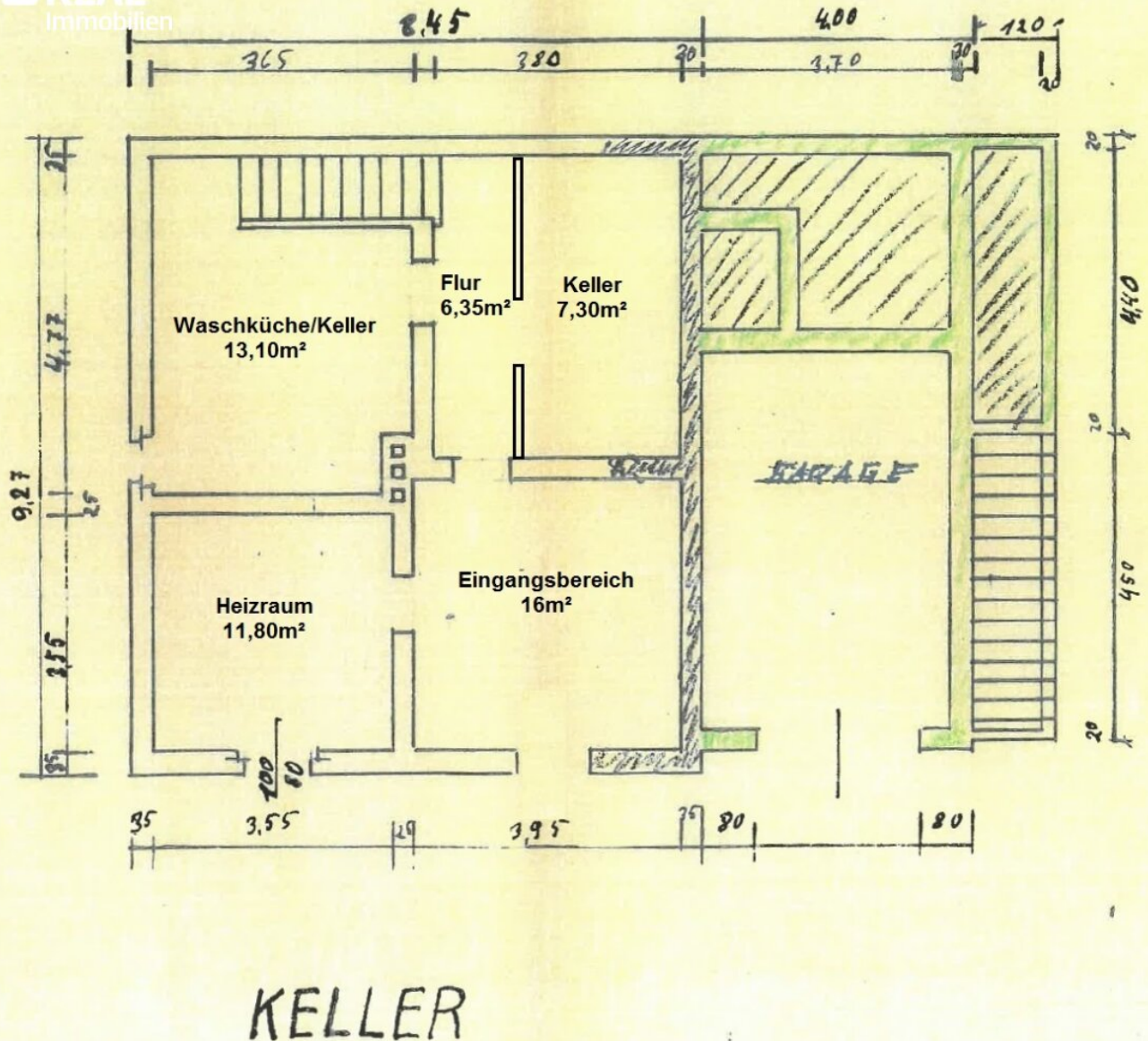




Skizze

Ists. and und Maßangaben eingezeichnet

**REAL**  
Immobilien

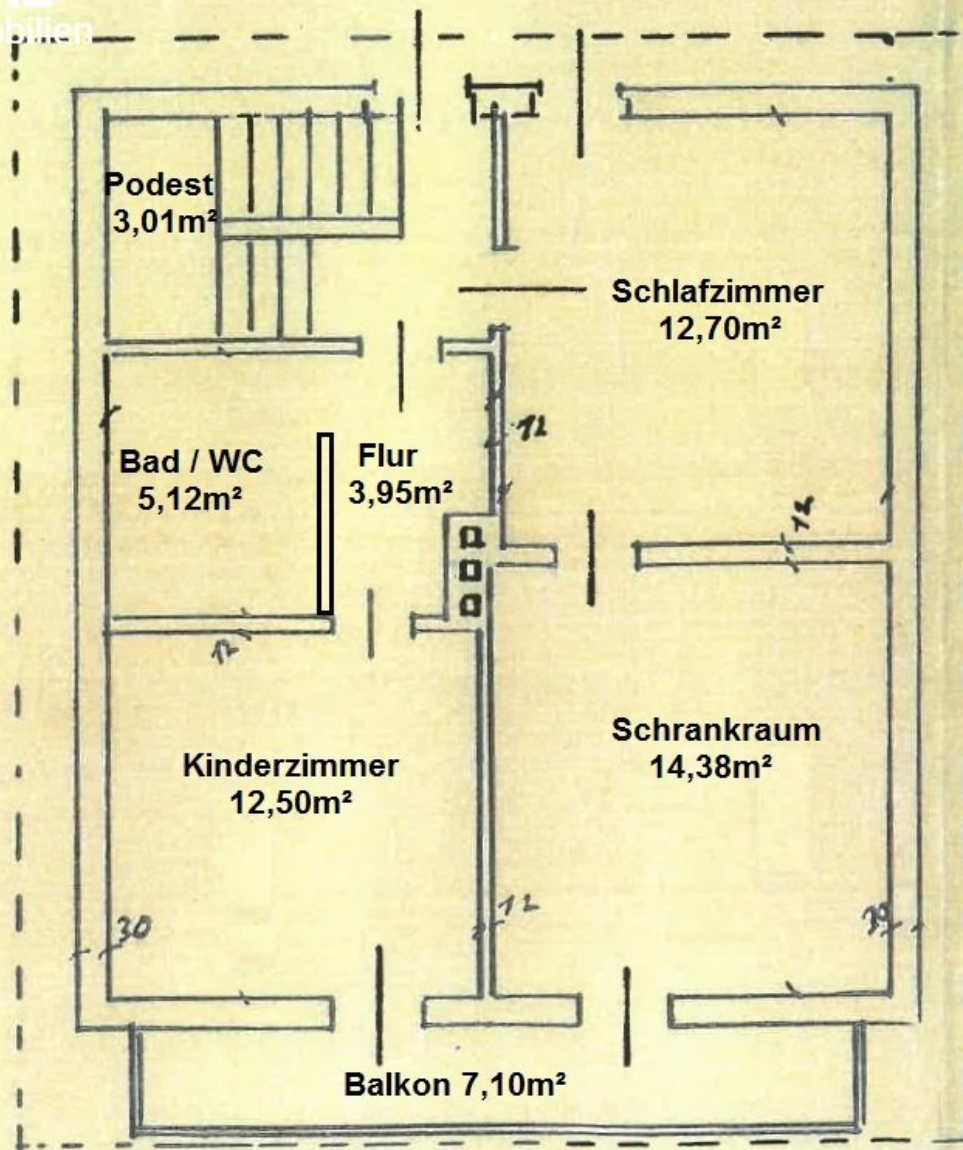






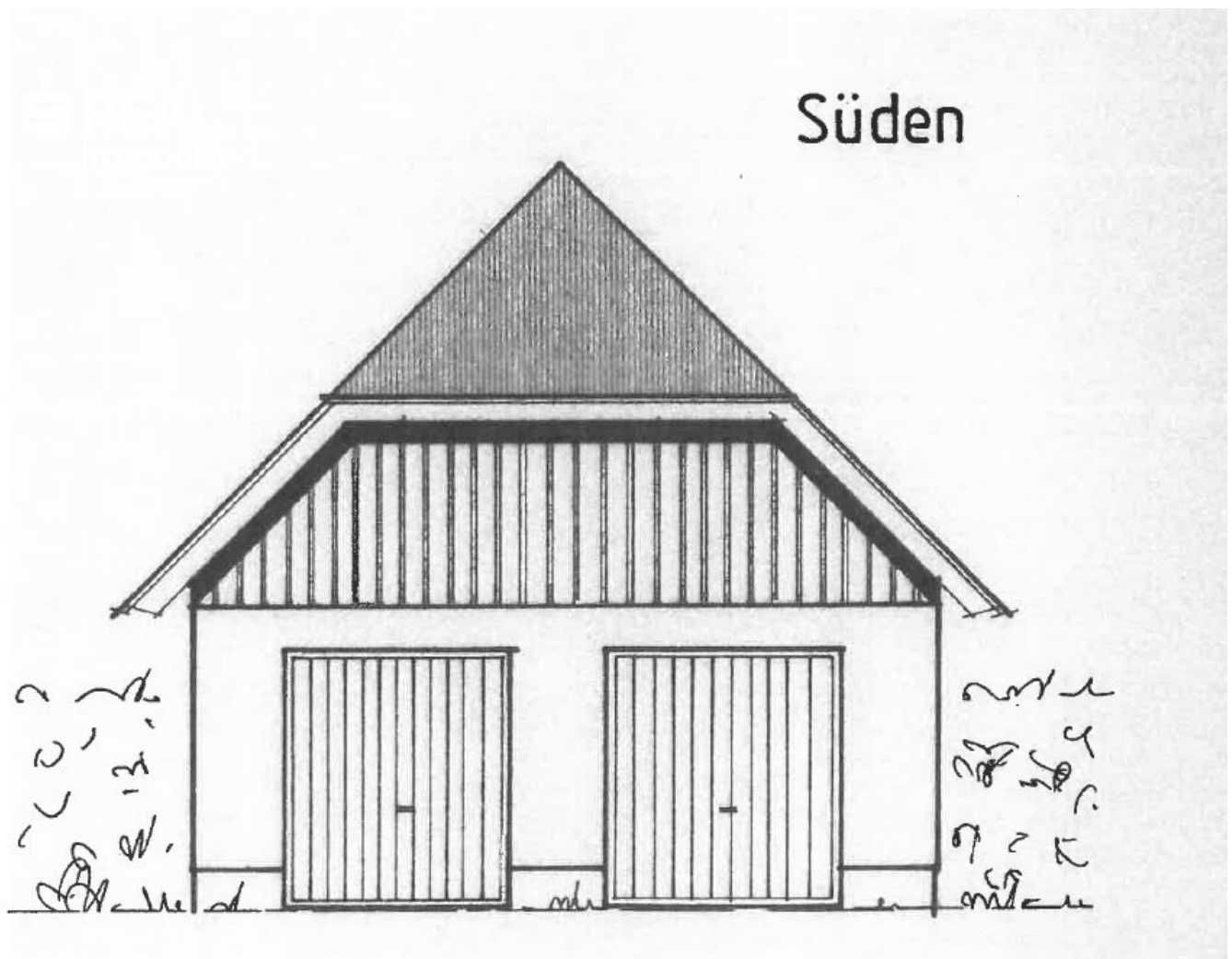
Planskizze  
Iststand und Maßangaben eingezeichnet

**SREAL**  
Immobilien

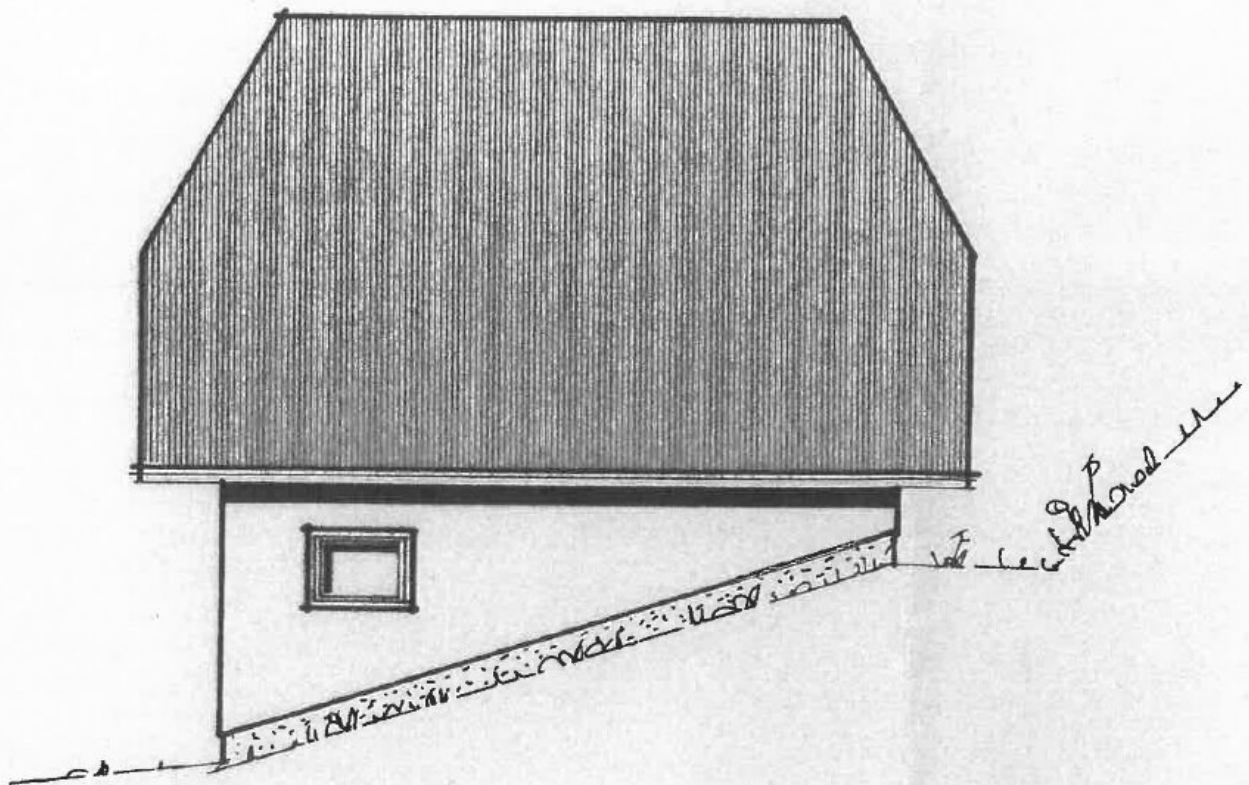


**DACHGESCHOSS**



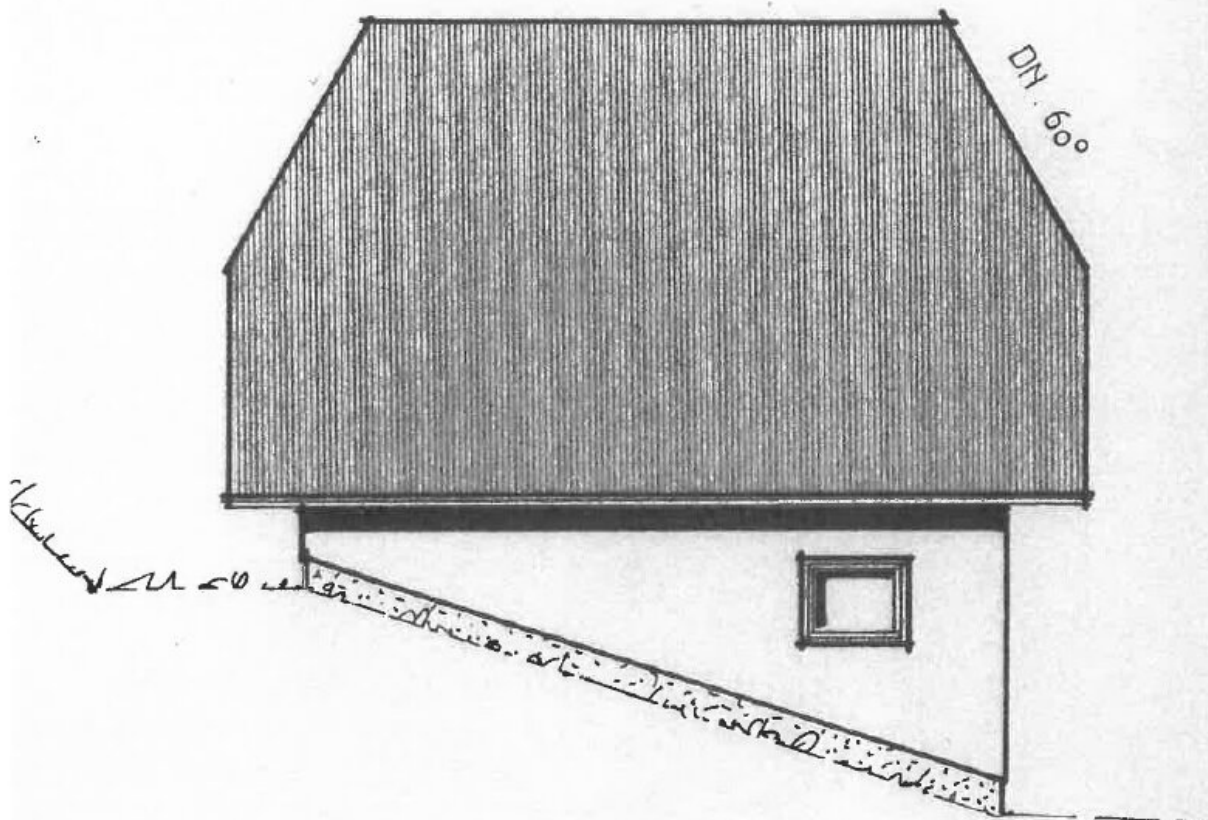


Osten

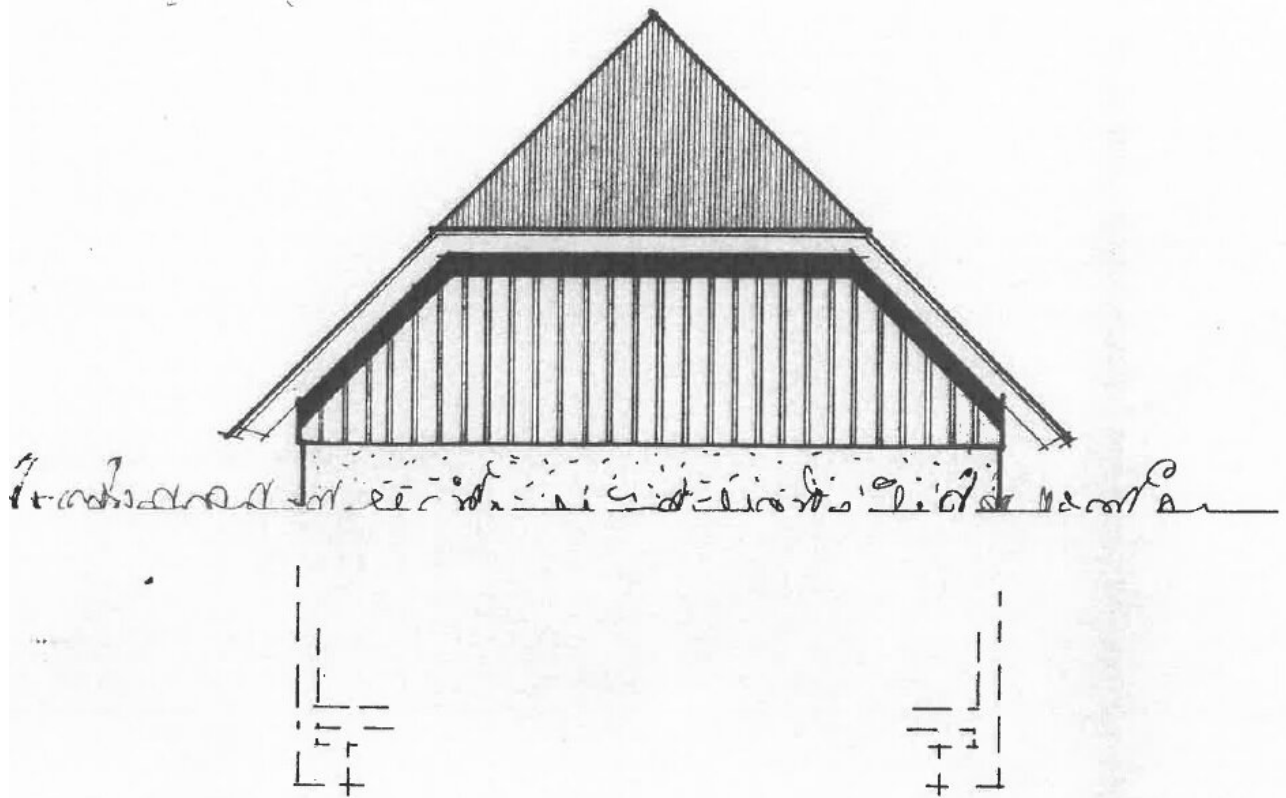




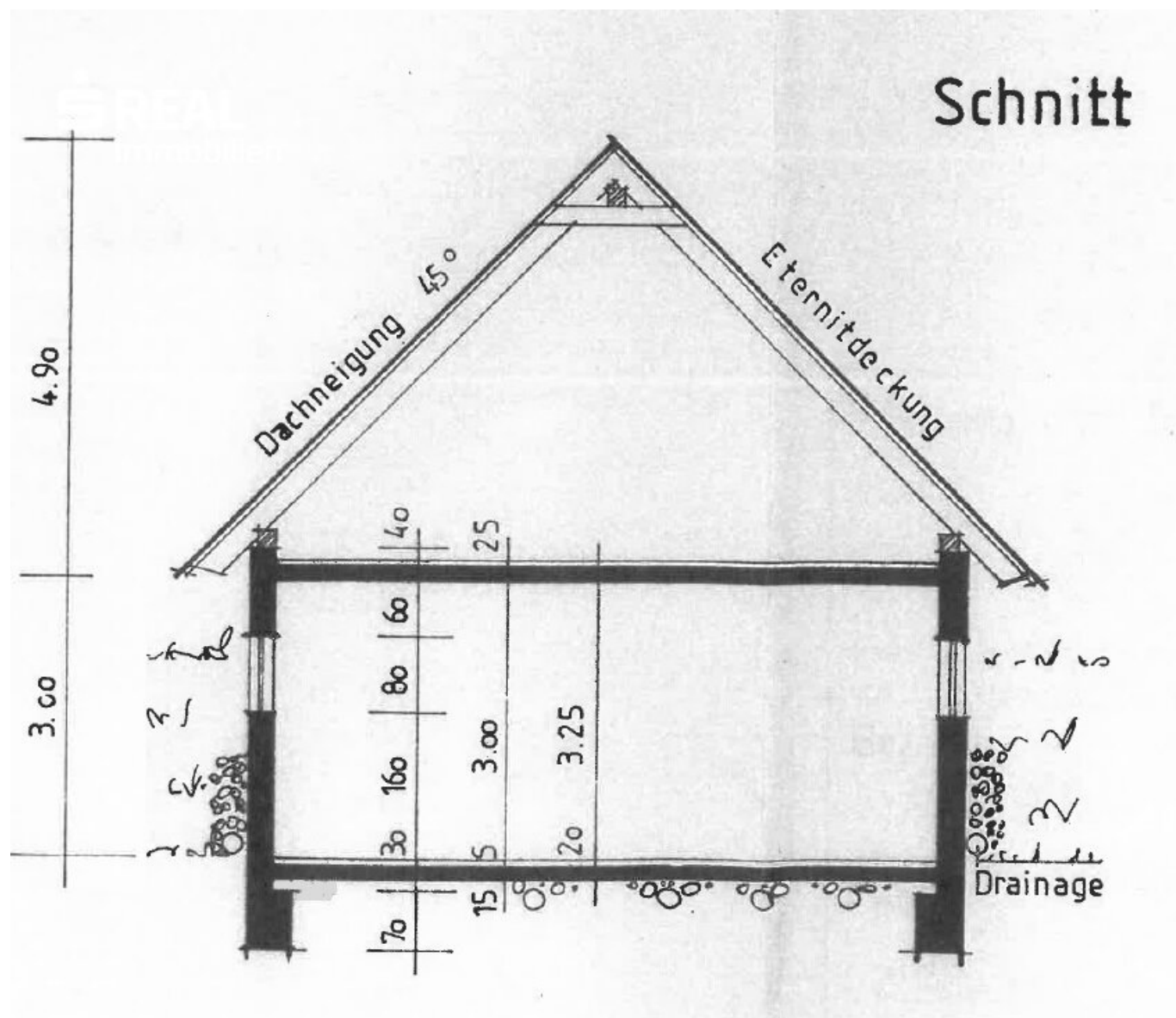
Westen

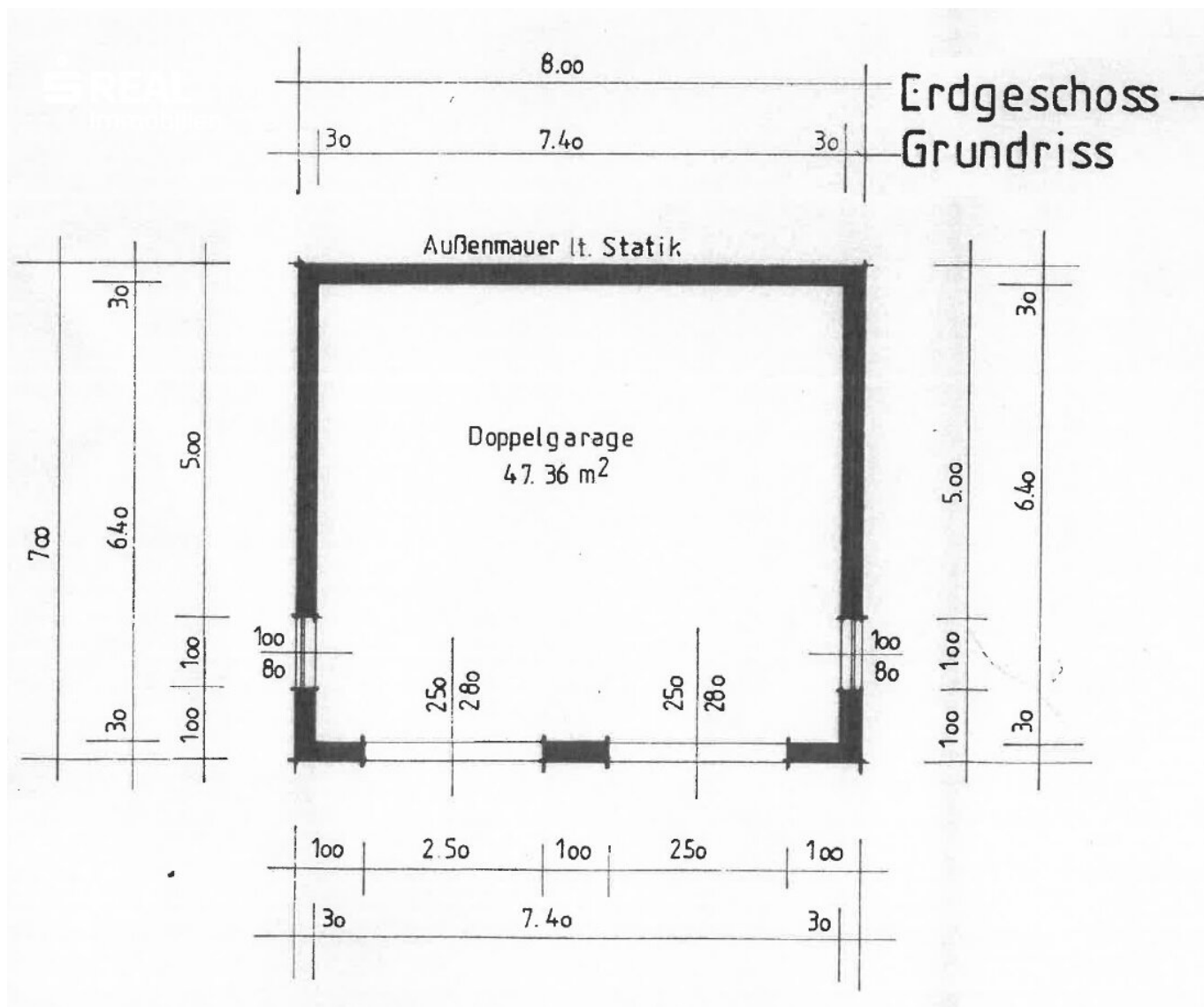


Norden

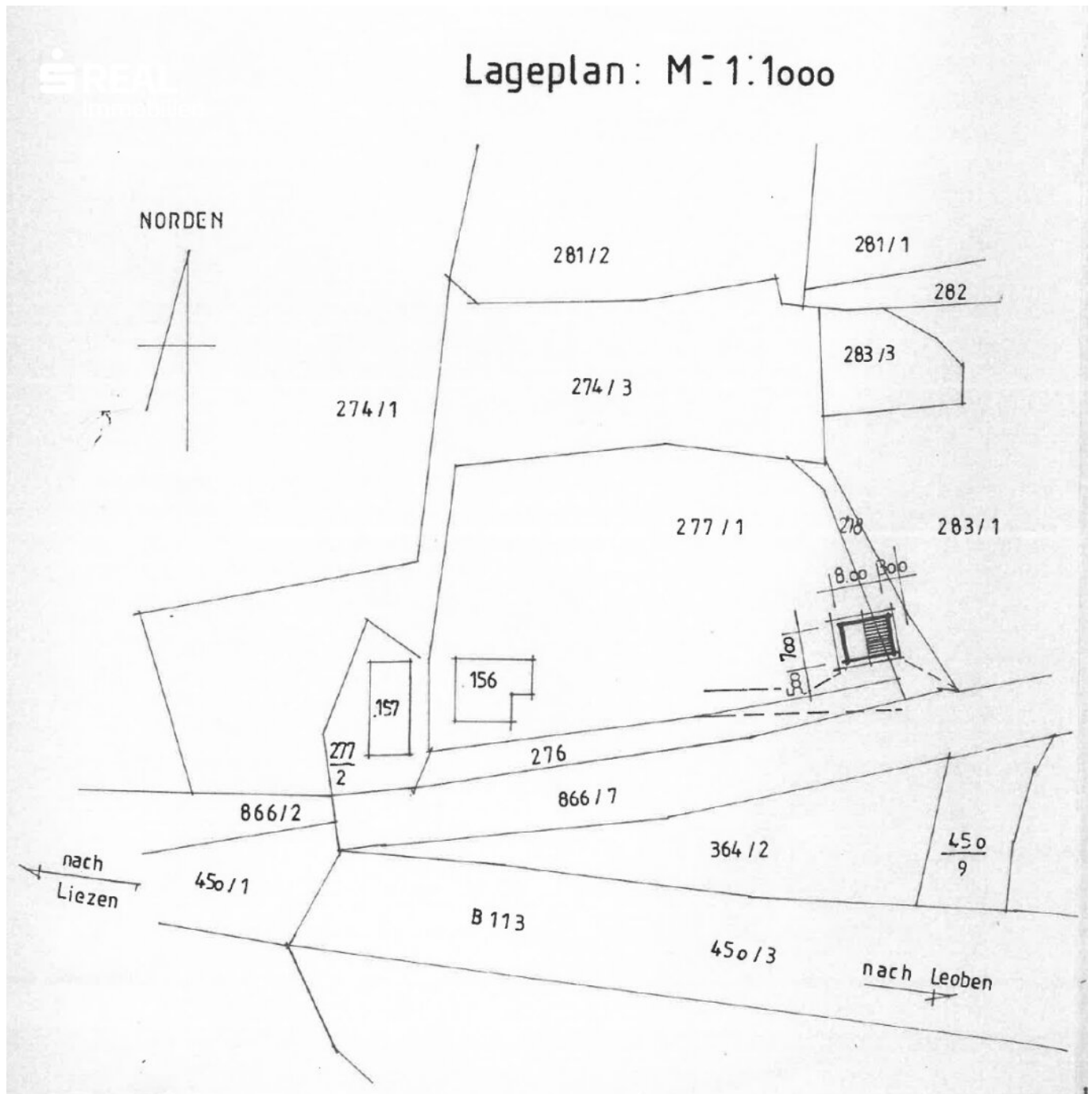


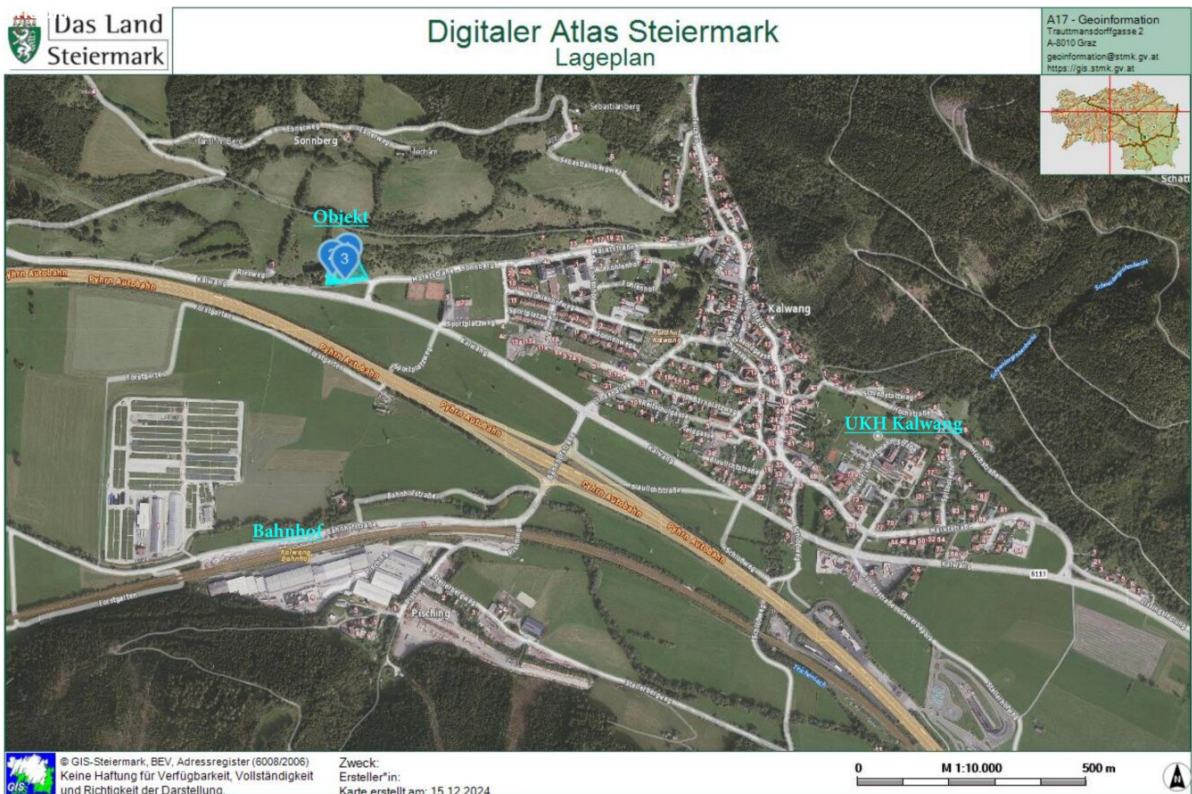




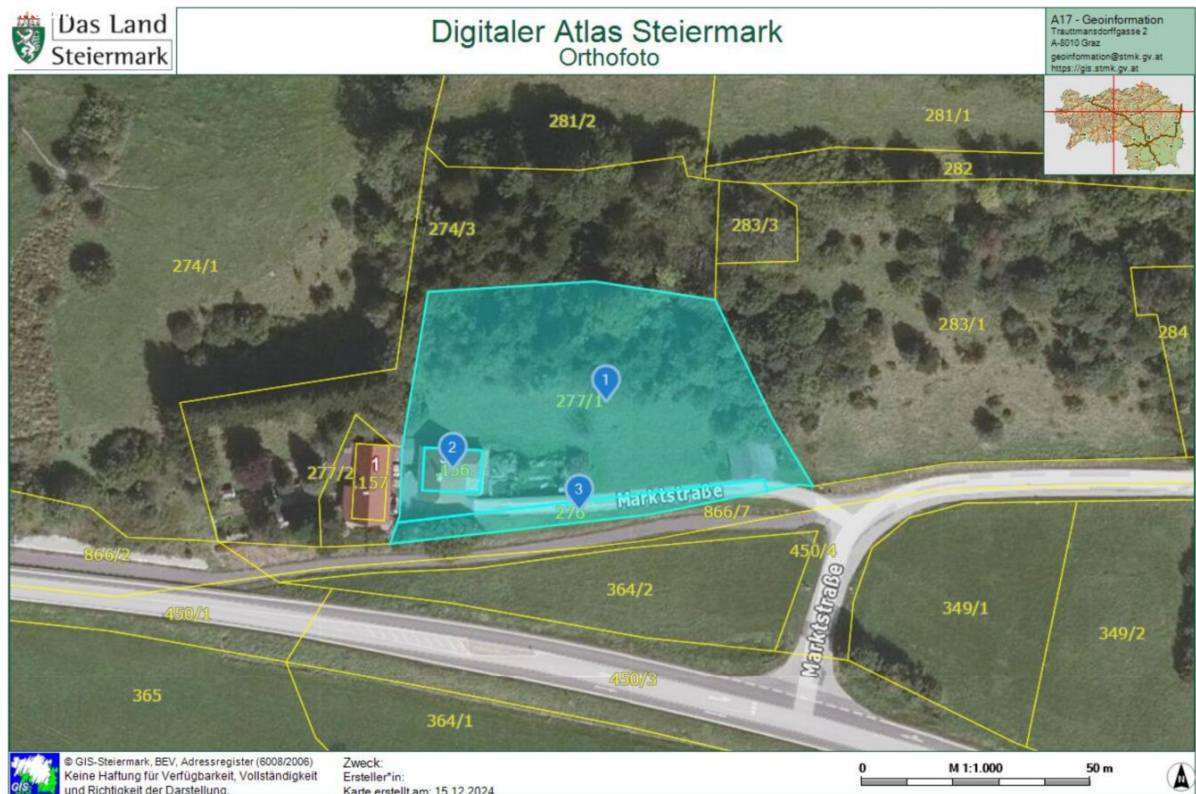


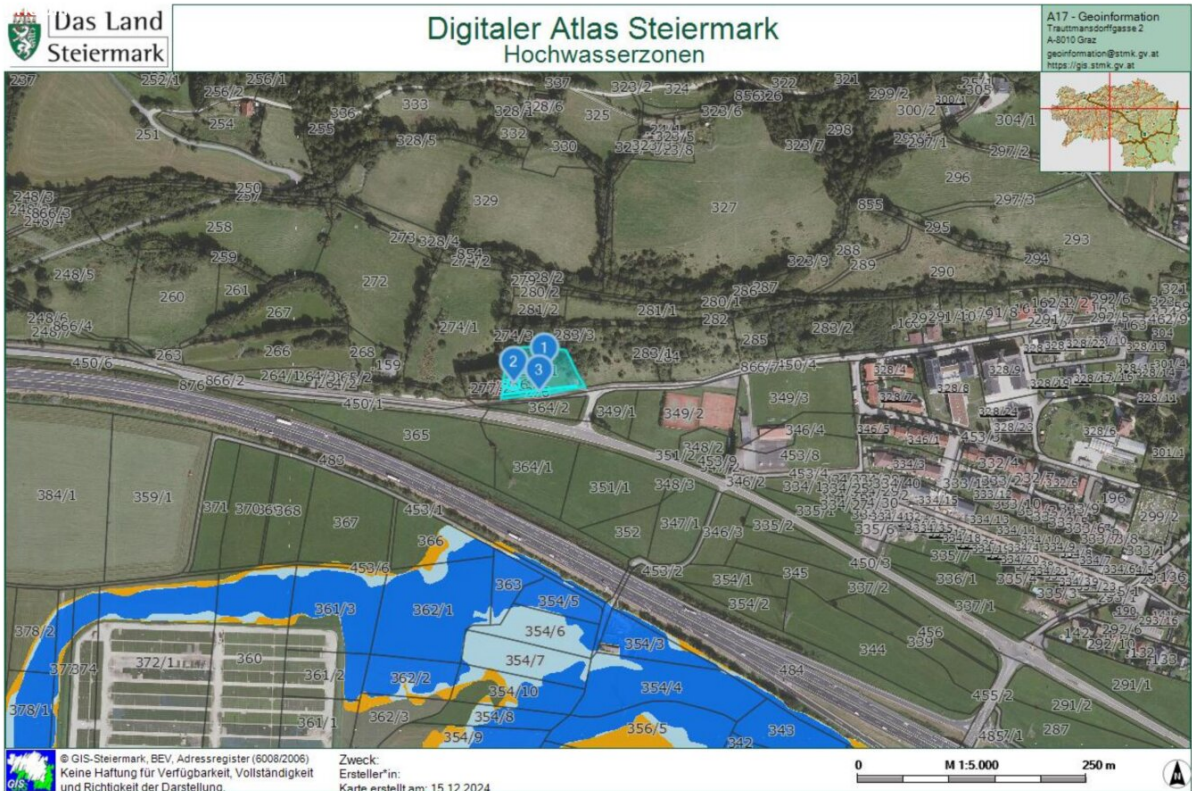




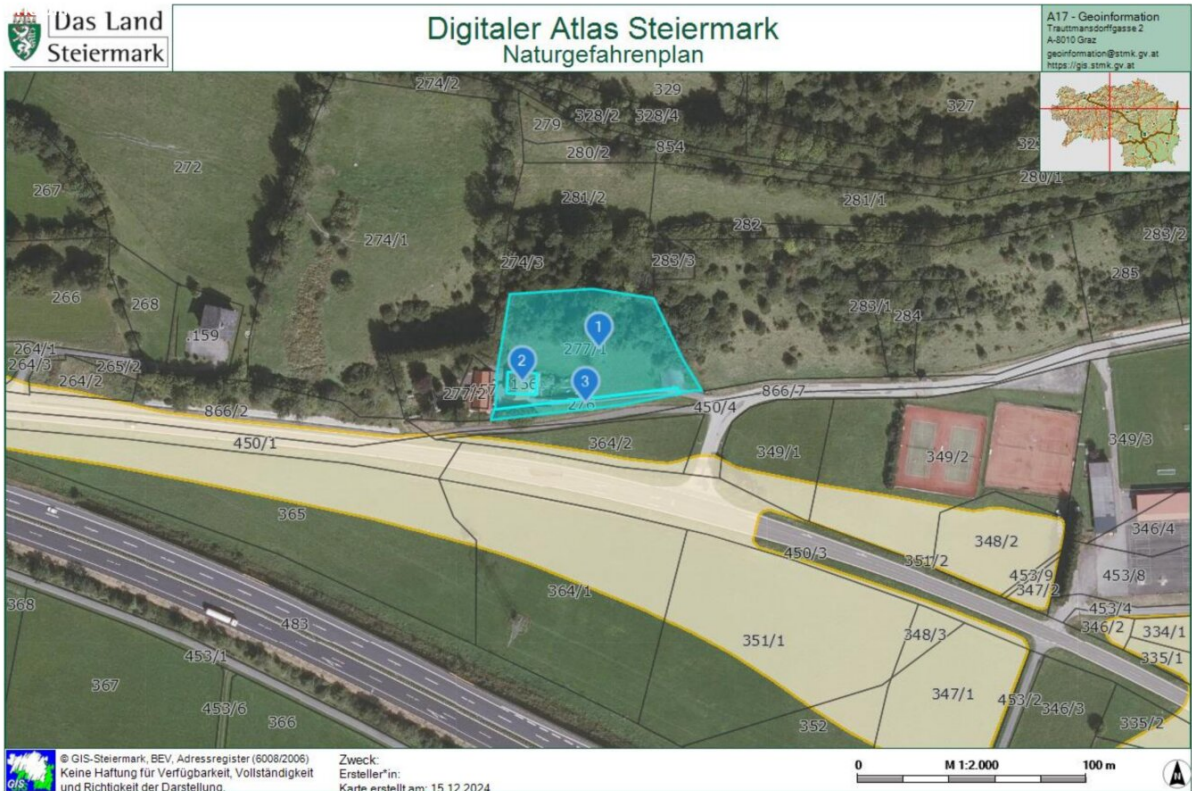












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in Kalwang, das mit Baugenehmigung von 1959 bis 1964 errichtet und 1964 die Benützungsbewilligung erteilt wurde.

1972 wurde um einen Zubau angesucht (Garage im UG, Badezimmer im EG) der 1980 Benützungsbewilligt wurde.

1990 wurde um die Baugenehmigung einer Doppelgarage angesucht und der Bau mit Benützungsbewilligung 1994 abgeschlossen.

Die Doppelgarage wurde so errichtet das auch ein Wohnwagen, Wohnmobil oder ihr Motorboot Platz findet - 47,36m<sup>2</sup> Raumhöhe 3m.

Das an das Wohnhaus angebaute Carport musste aufgrund eines Abbruchbescheides abgetragen werden. (Neubau möglich)

Zusätzlichen Stellplatz für ihr Auto finden Sie in der an das Haus angebauten Garage oder bei Bedarf wäre ein Carportbau am Grund neben dem Haus möglich..

Das Haus wurde durch laufende Sanierungen in Stand gehalten und bietet daher einen modernen Wohnkomfort.

Die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert, um die Energieeffizienz zu verbessern.

Im Jahr 2006 erfolgten umfassende Sanierungsmaßnahmen am Dach, der Fassade und der Terrasse.

Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert und das Haus wird nun mit einer modernen Wärmepumpenheizung beheizt.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 saniert, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht hat.

Die Wohnnutzfläche EG und DG beträgt ca. 120m<sup>2</sup>. Das Haus ist komplett unterkellert ca. 52m<sup>2</sup>

Das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Kalwang liegt im [Liesingtal](#) und hat ca. 1105 Einwohner.



Die Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs ist in Kalwang direkt gegeben. Das UKH Kalwang ist in direkter Nähe.

Der Kupferstollen im Ort ist für die Behandlung von Lungenkrankungen und Long-Covid-Folgen per Gutachten geeignet.

Die umliegenden Berge (Eisenerzer Alpen) und der Nahe gelegene Nationalpark Gesäuse bieten ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Klettertouren oder Skifahren.

Die Gemeinde bildet gemeinsam mit Gaishorn am See, Kammern im Liesingtal, Mautern in Steiermark und Wald am Schoberpass den [Tourismusverband](#) „[Palten-Liesing](#) Erlebnistäler“.

Besonders hervorzuheben:

- tolle Raumaufteilung
- saniert und sofort beziehbar (Fenster, Dach, Fassadendämmung, Terrasse, Badezimmer)
- großes Grundstück
- Keller
- Luftwärmepumpe
- großzügige Doppelgarage (für Wohnwagen, Wohnmobil geeignet)

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Raumaufteilung:

EG: Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC, Gästebad, Flur, Badezimmer, Terrasse

DG: Vorraum, Schlafzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer, Badezimmer, Balkon

KG: Vorraum, Heizraum, Waschküche, Kellerraum, Flur

**HWB:** 141,0 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 289.000.-

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

**Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir um schriftliche Kontaktaufnahme unter [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m





Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.