

## 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 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 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



Mitglied des  
immobilienring.at

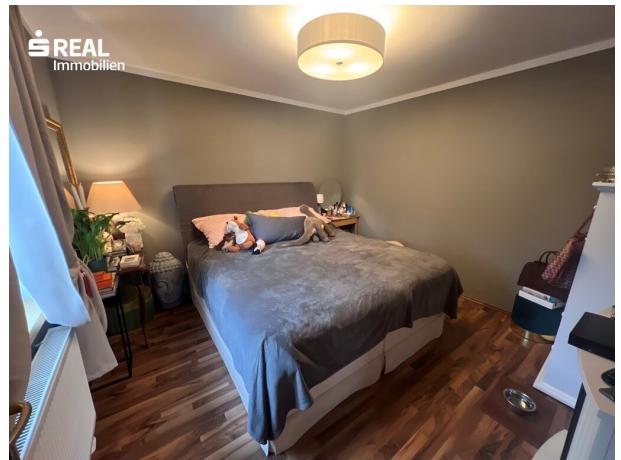
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

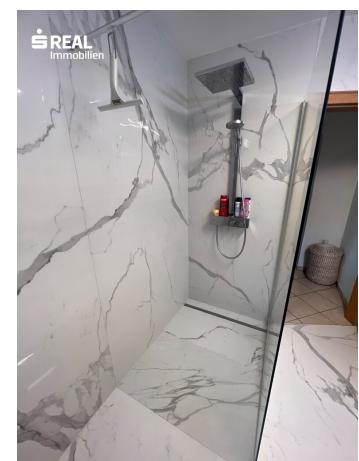




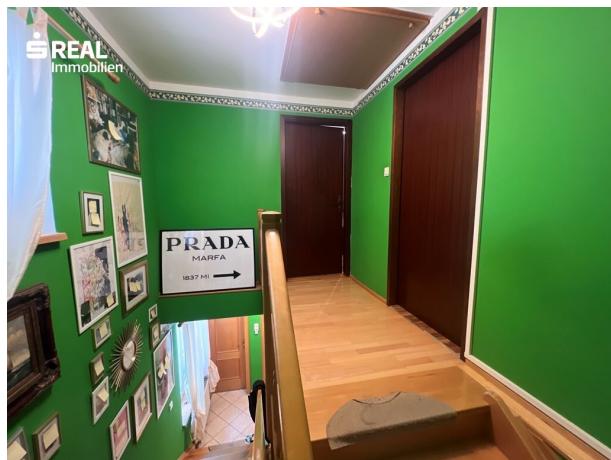
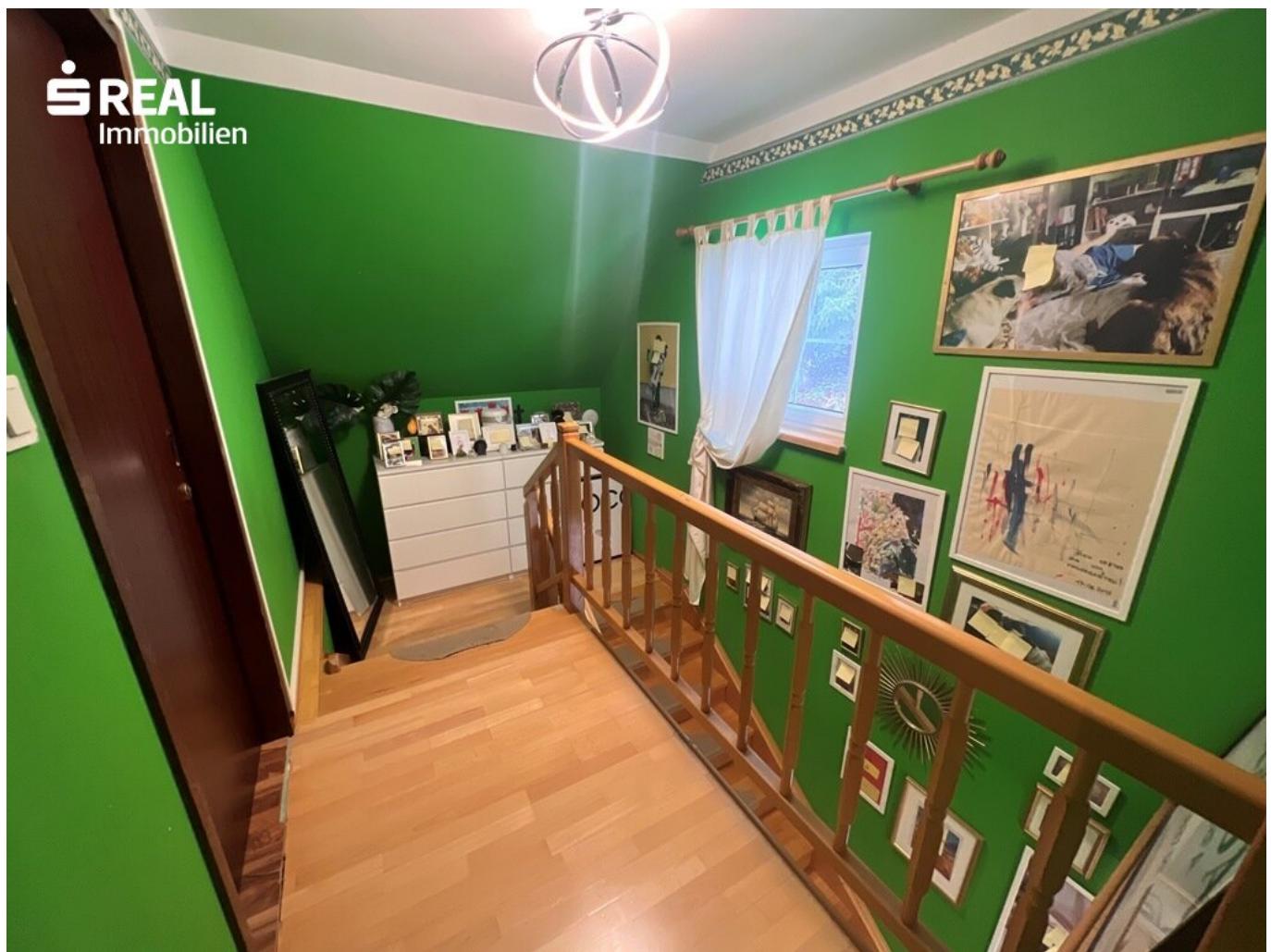


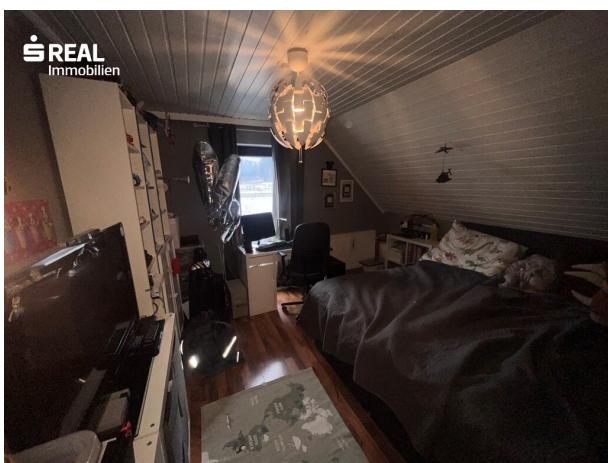
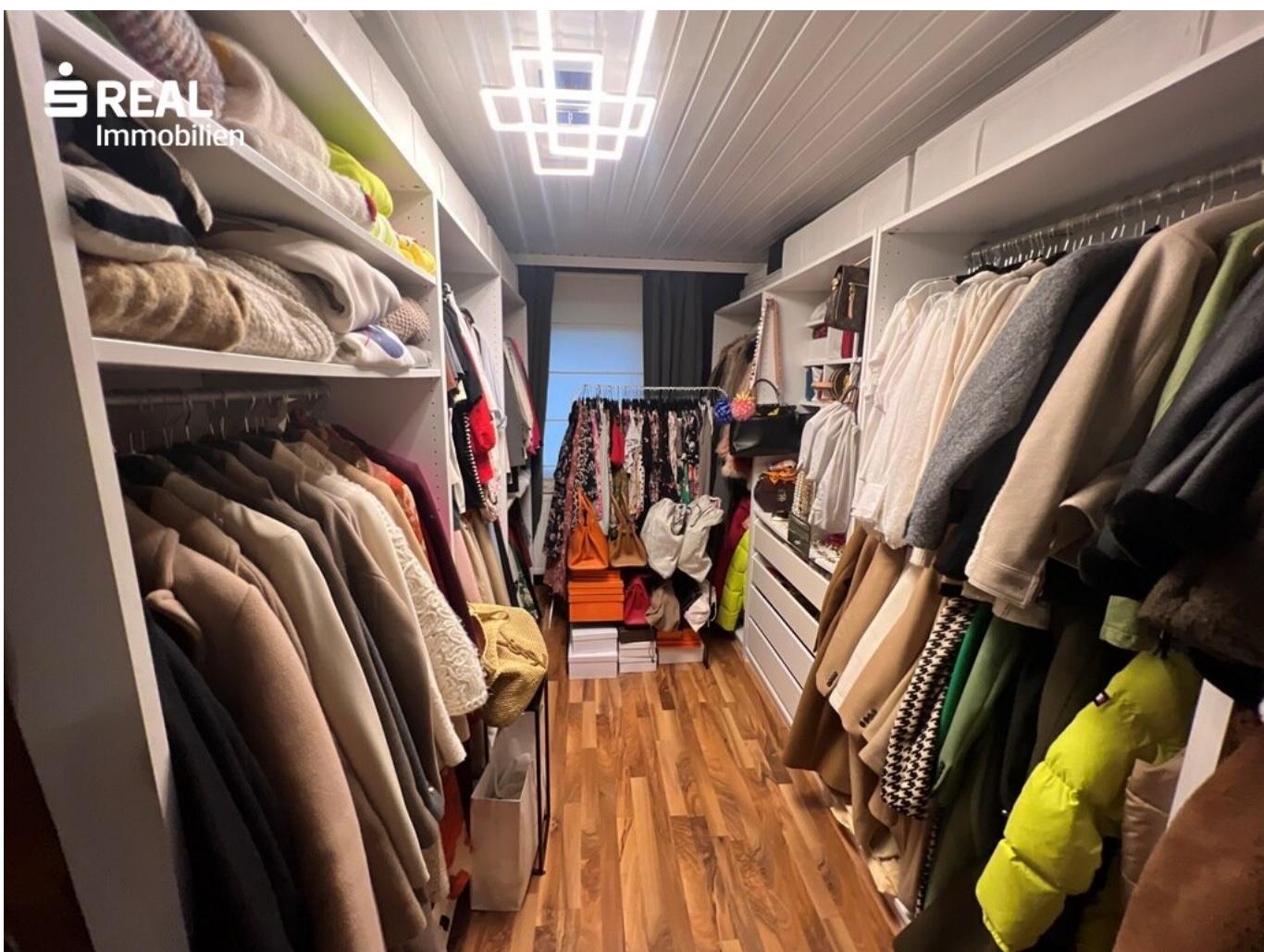


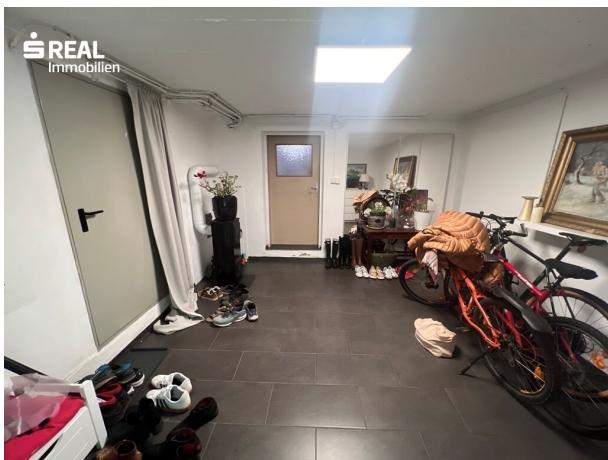
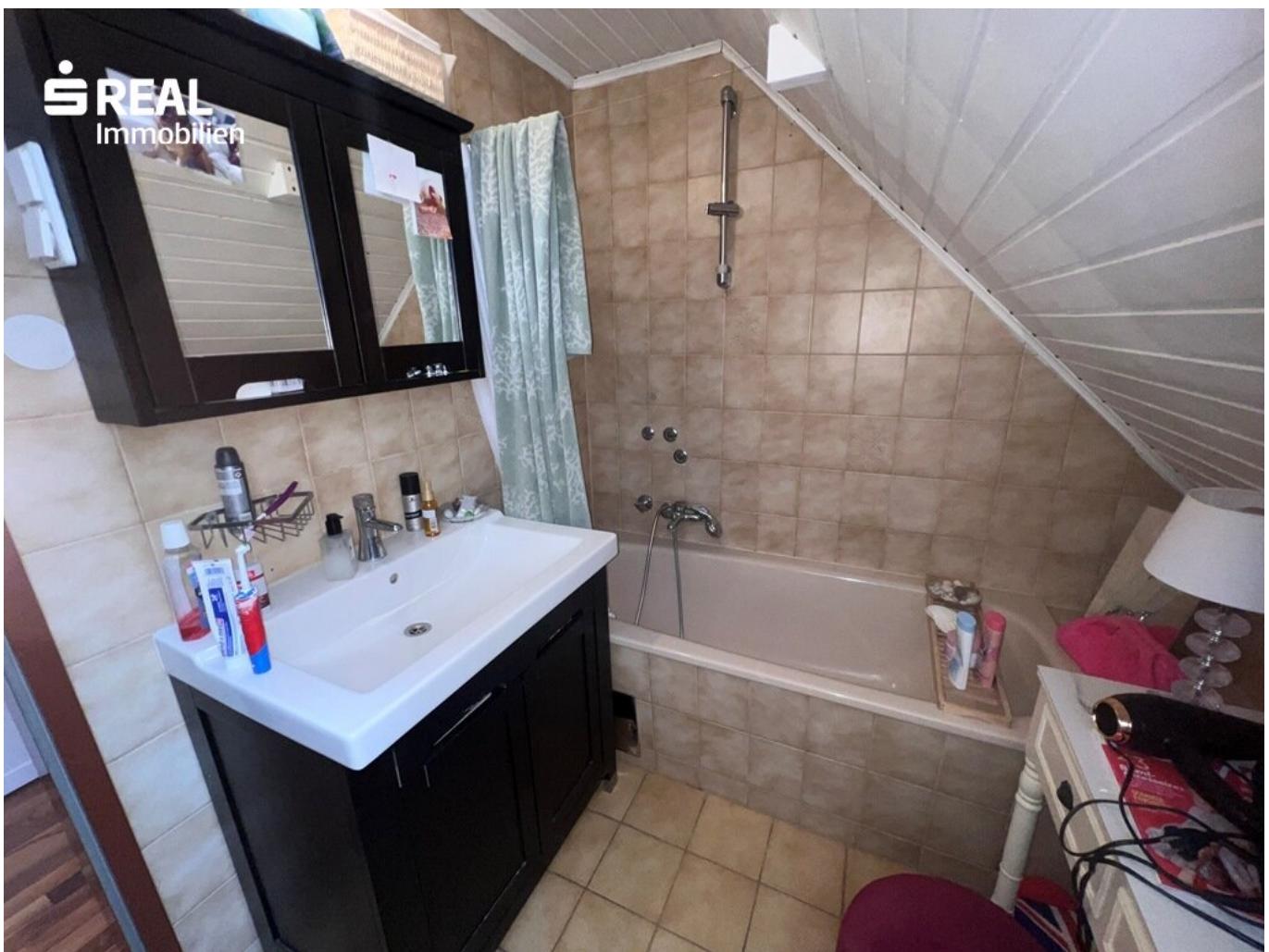


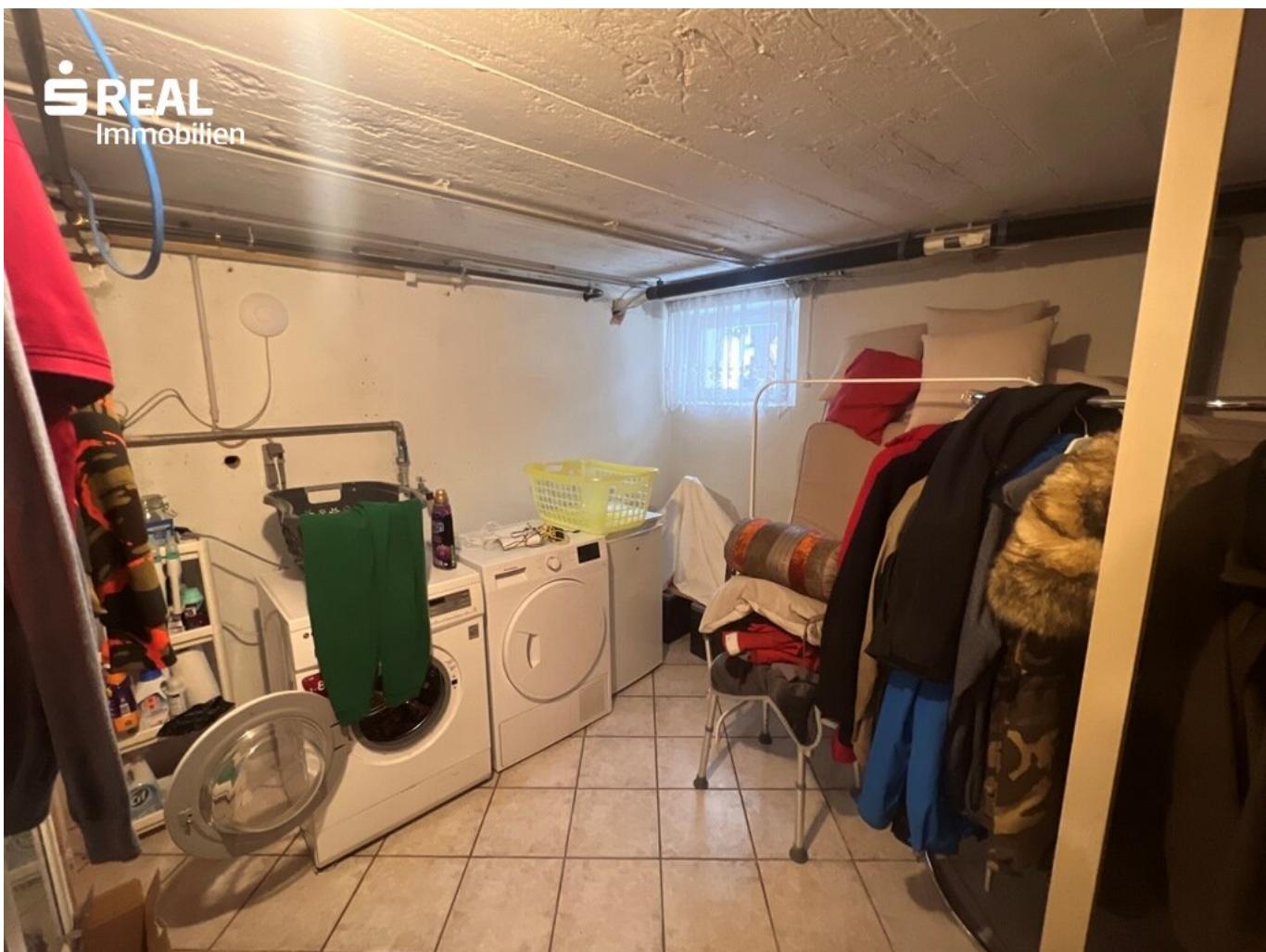


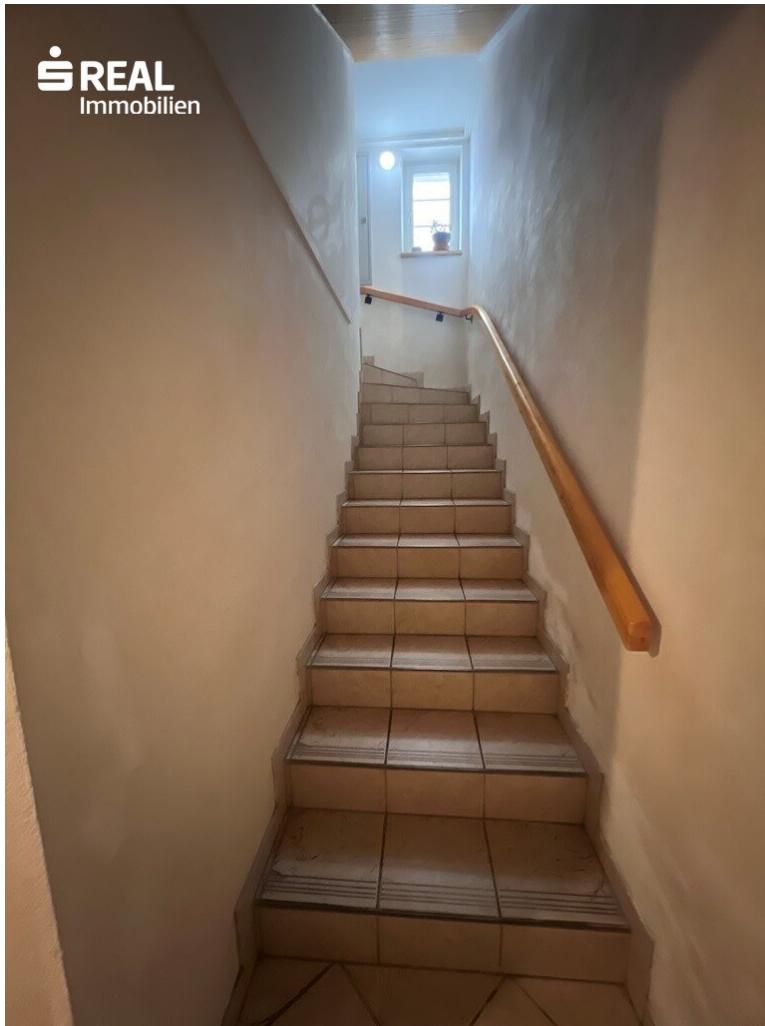


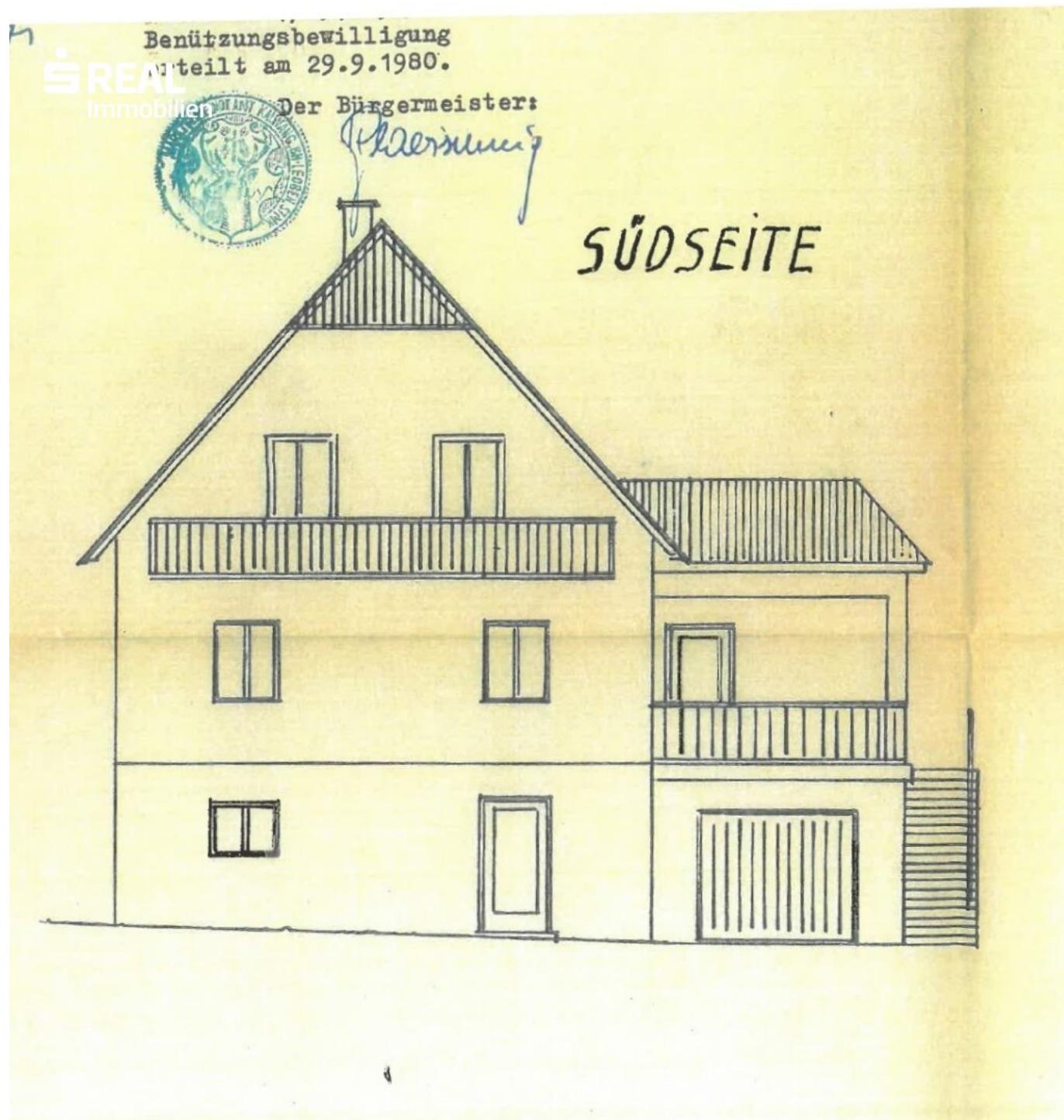






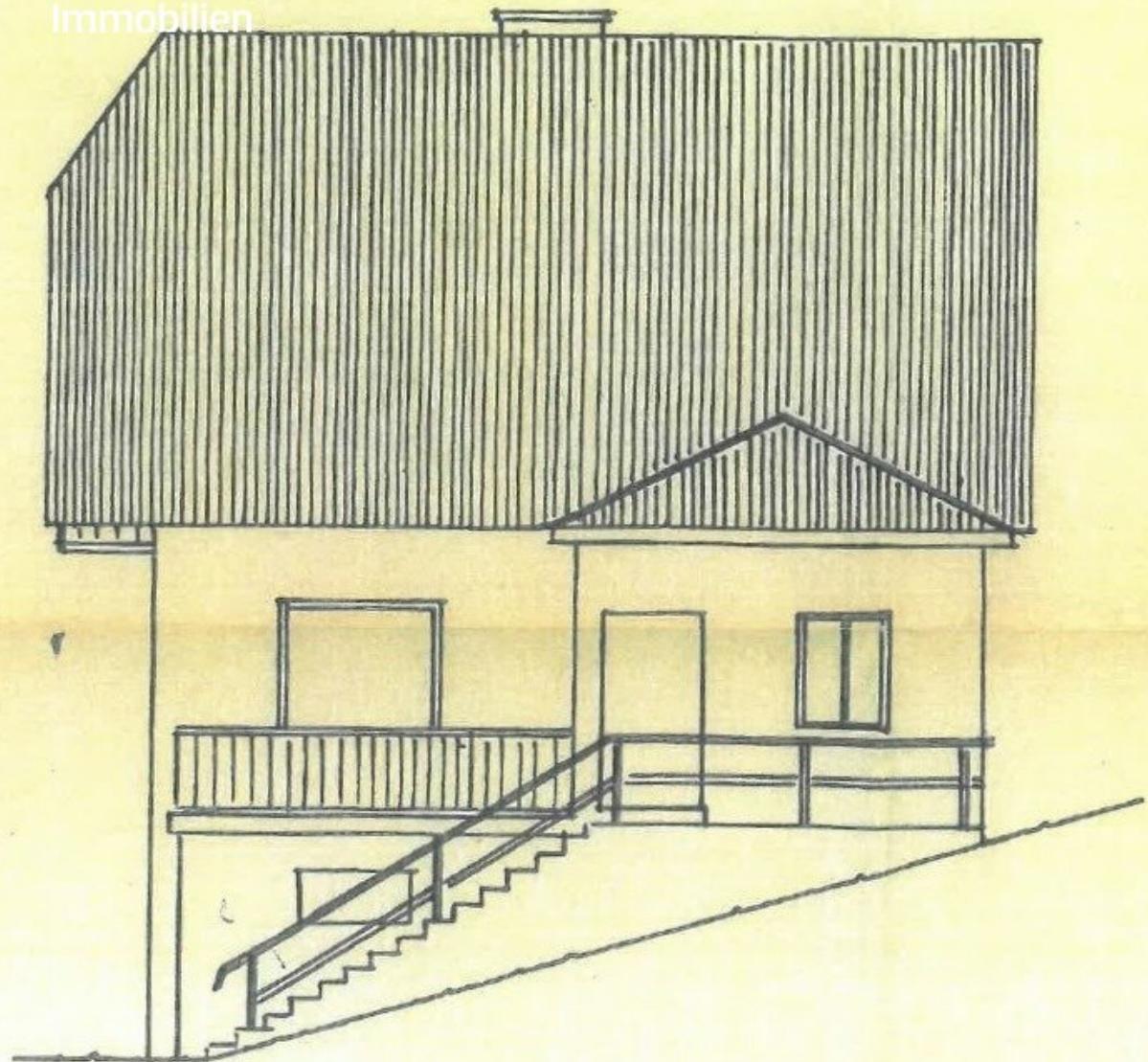






ÖSTERREICH'S  
BESTE  
MAKLER/INNEN

**REAL**  
Immobilien



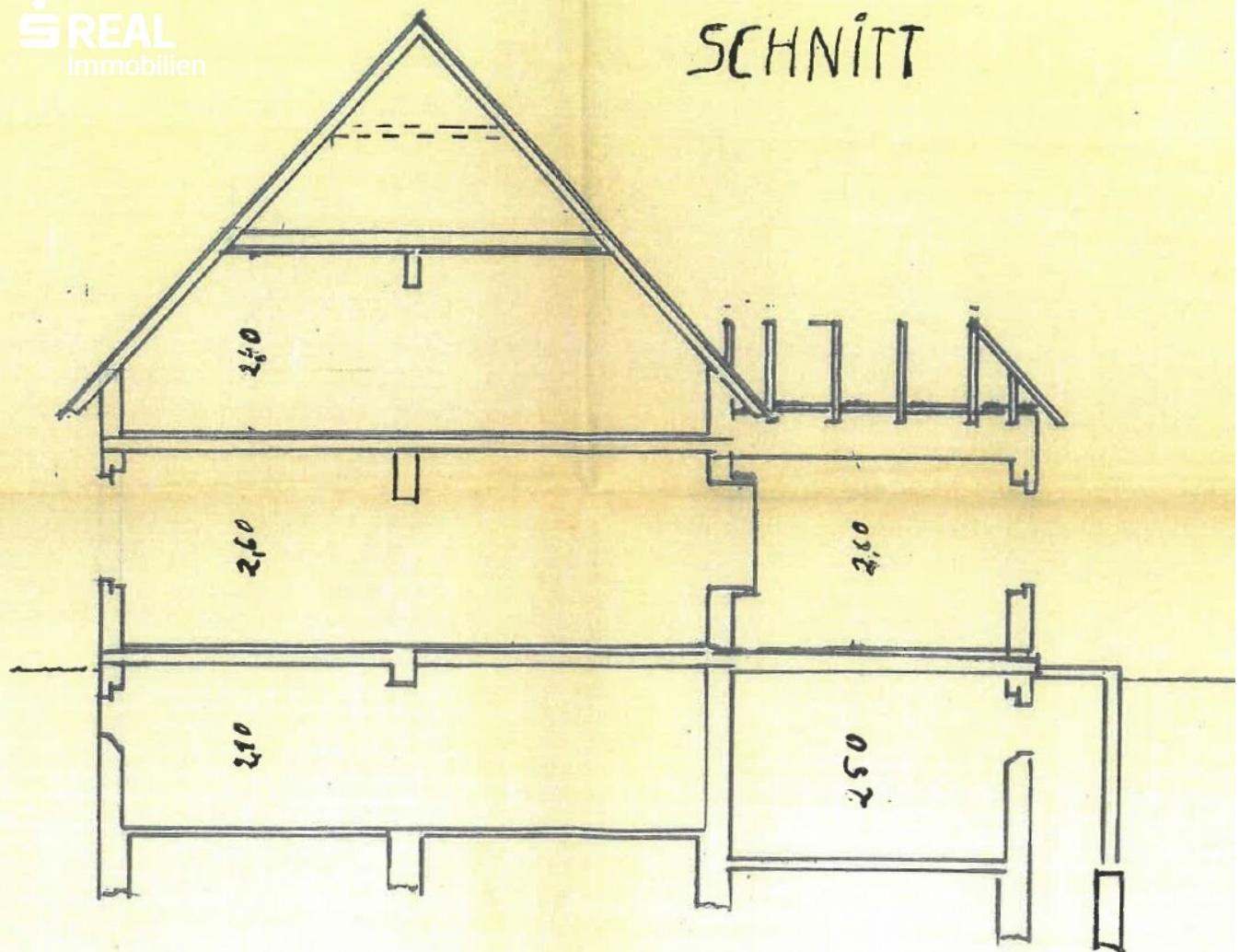
*OSTEITE*



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

SCHNITT

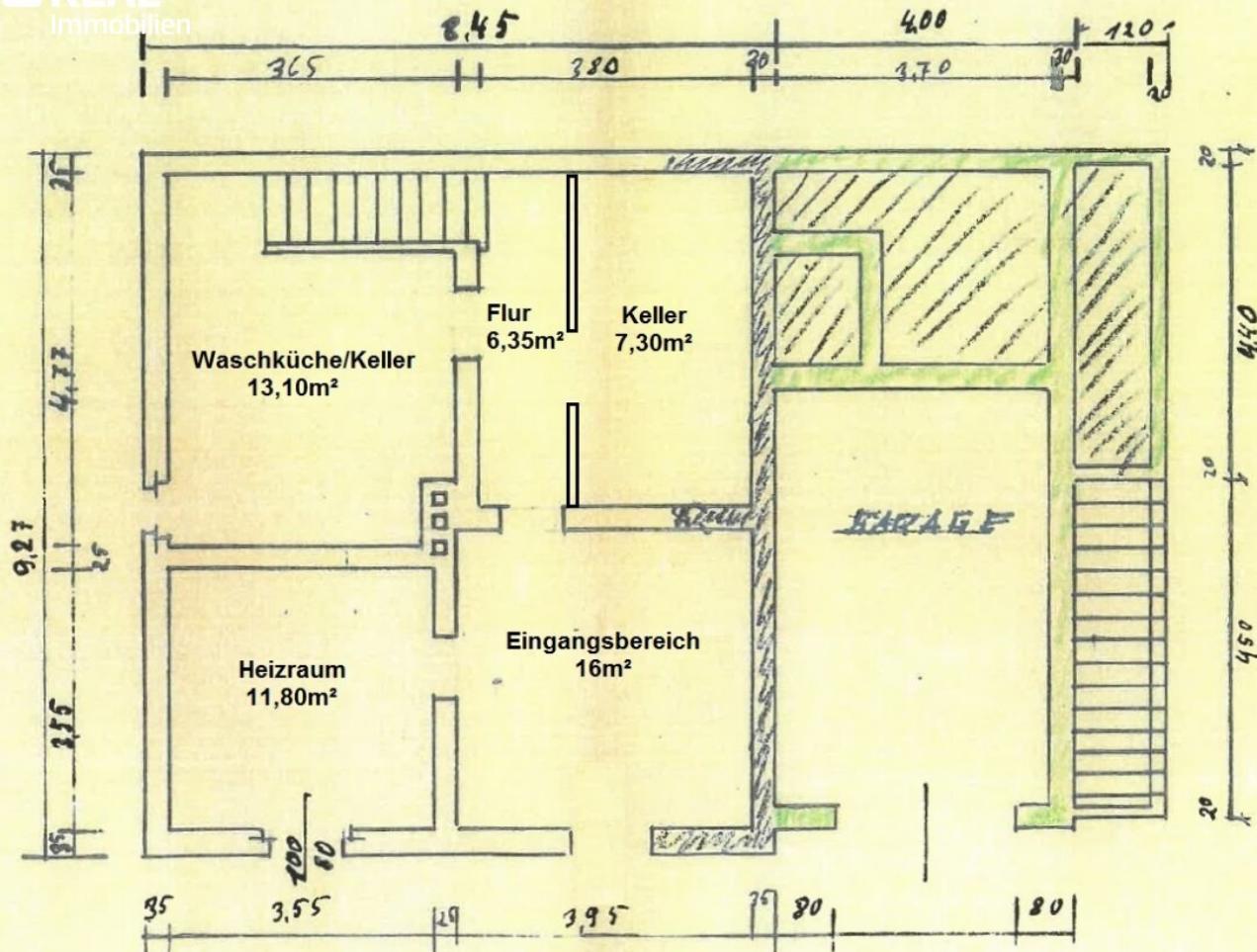


Skizze

Ists. und Maßangaben eingezeichnet

REAL

Immobilien



KELLER



Mitglied des  
immobilienring.at

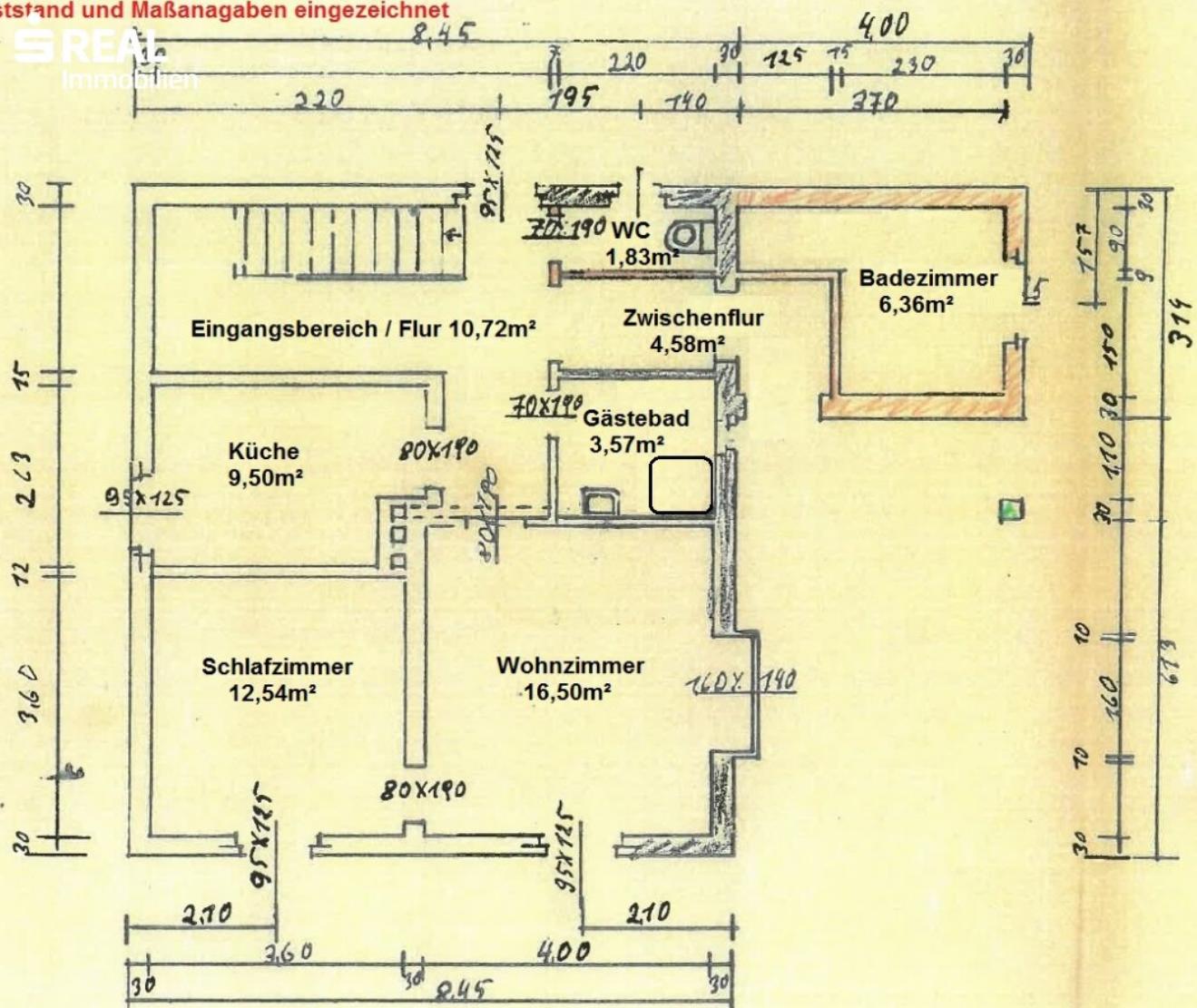
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Skizze

Iststand und Maßangaben eingezeichnet

S REA

Immobilien



ERDGESCHOSS



Mitglied des  
immobilienring.at

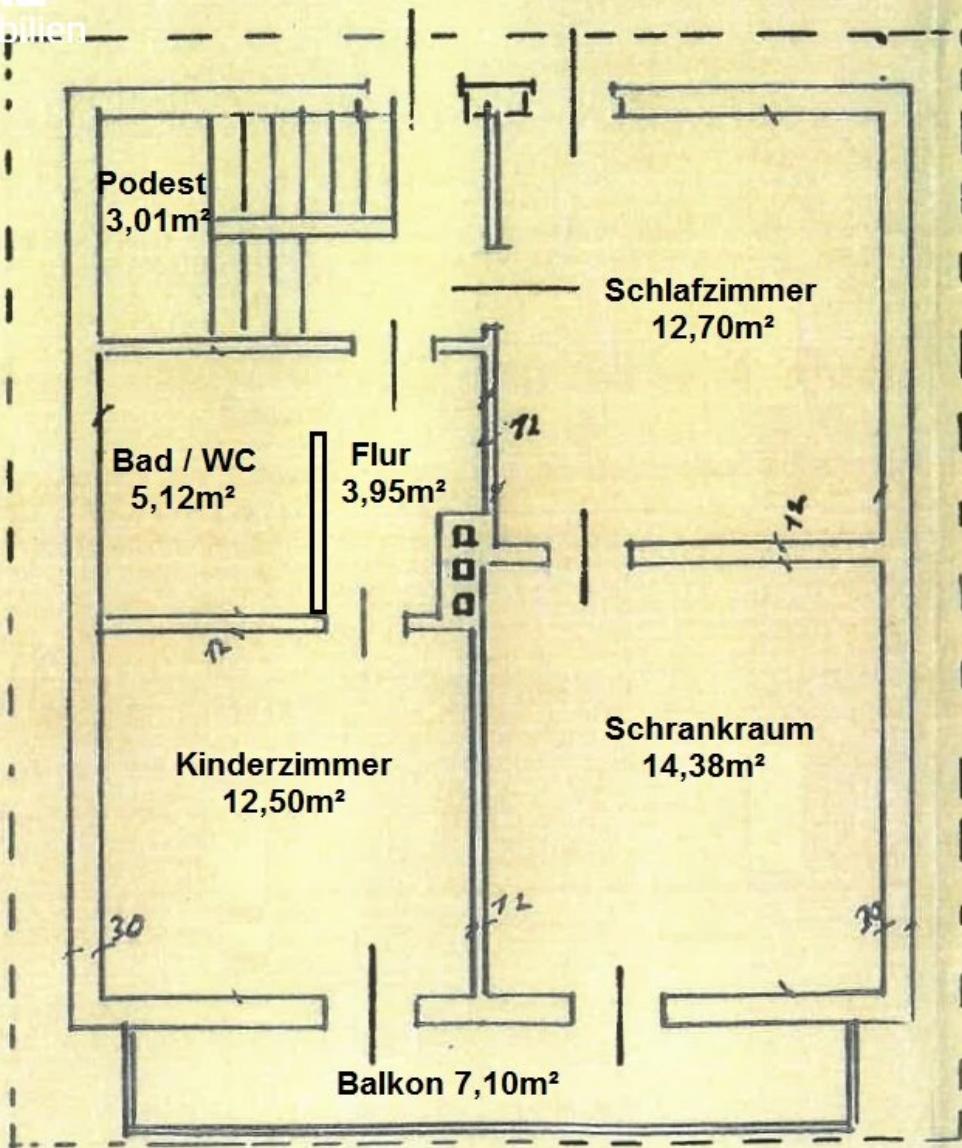
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Planskizze

Ist-stand und Maßangaben eingezeichnet

SREAL

Immobilien



DACHGESCHOSS

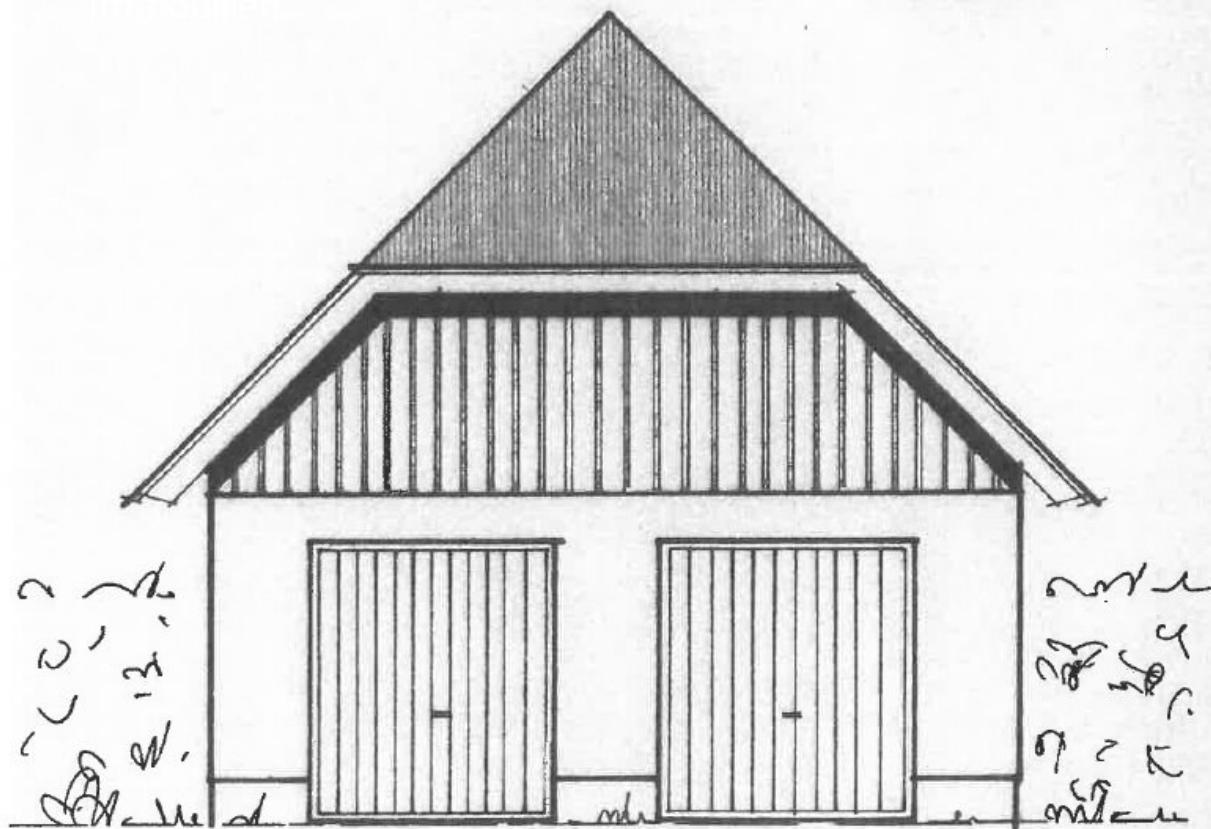
R.A.



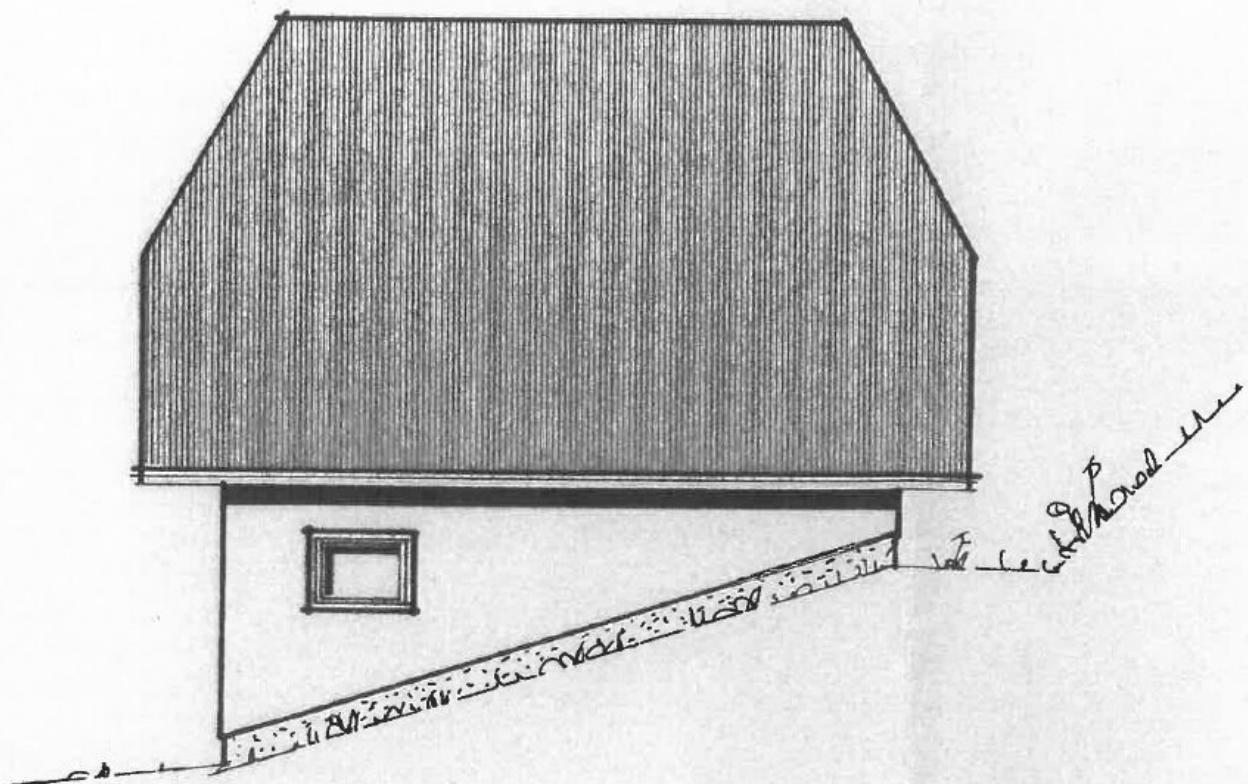
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

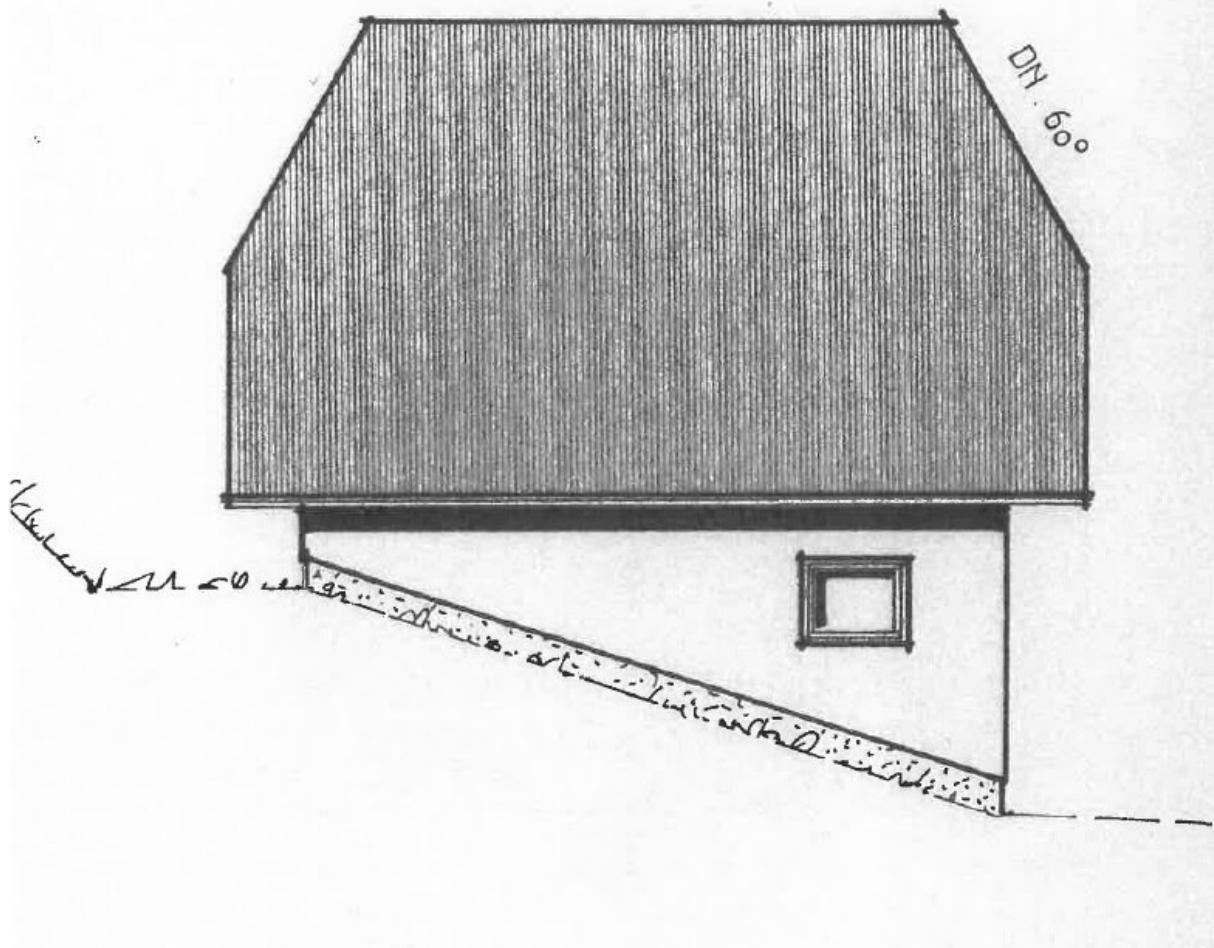
Süden



Osten



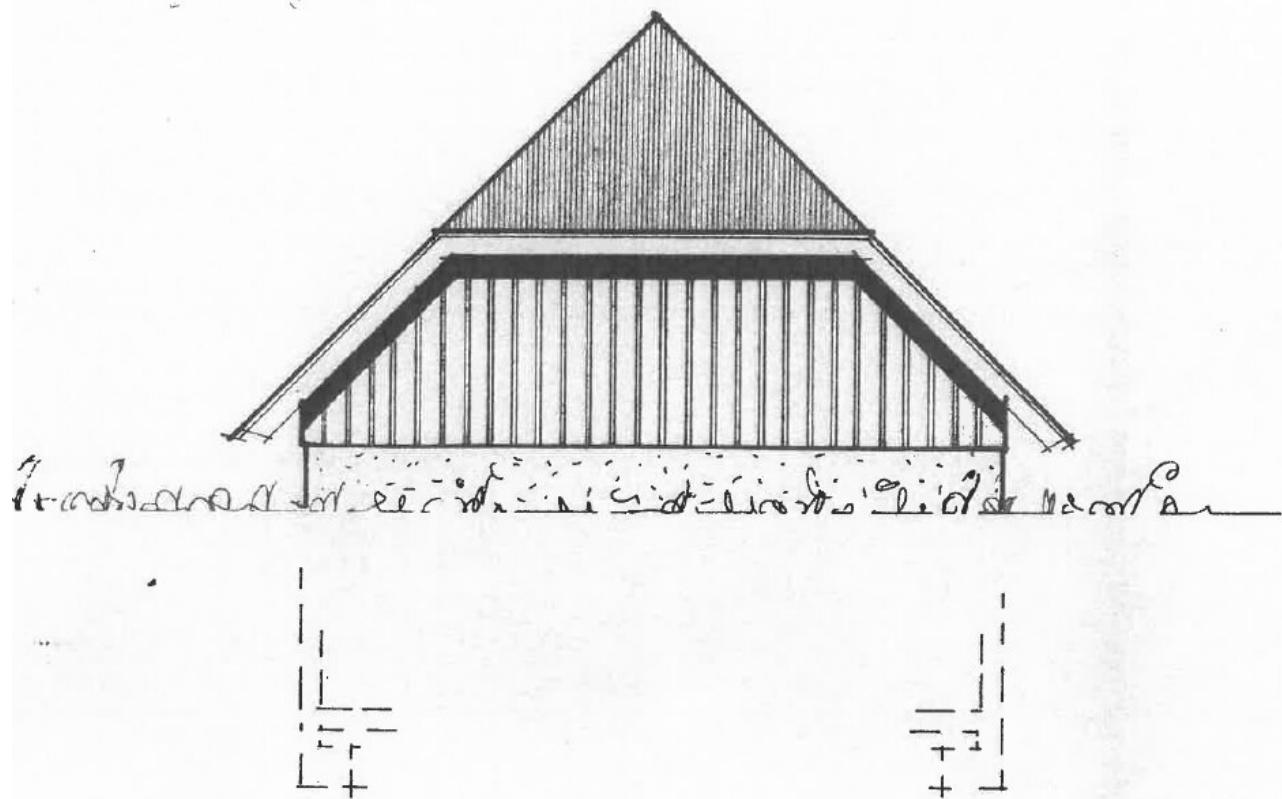
Westen



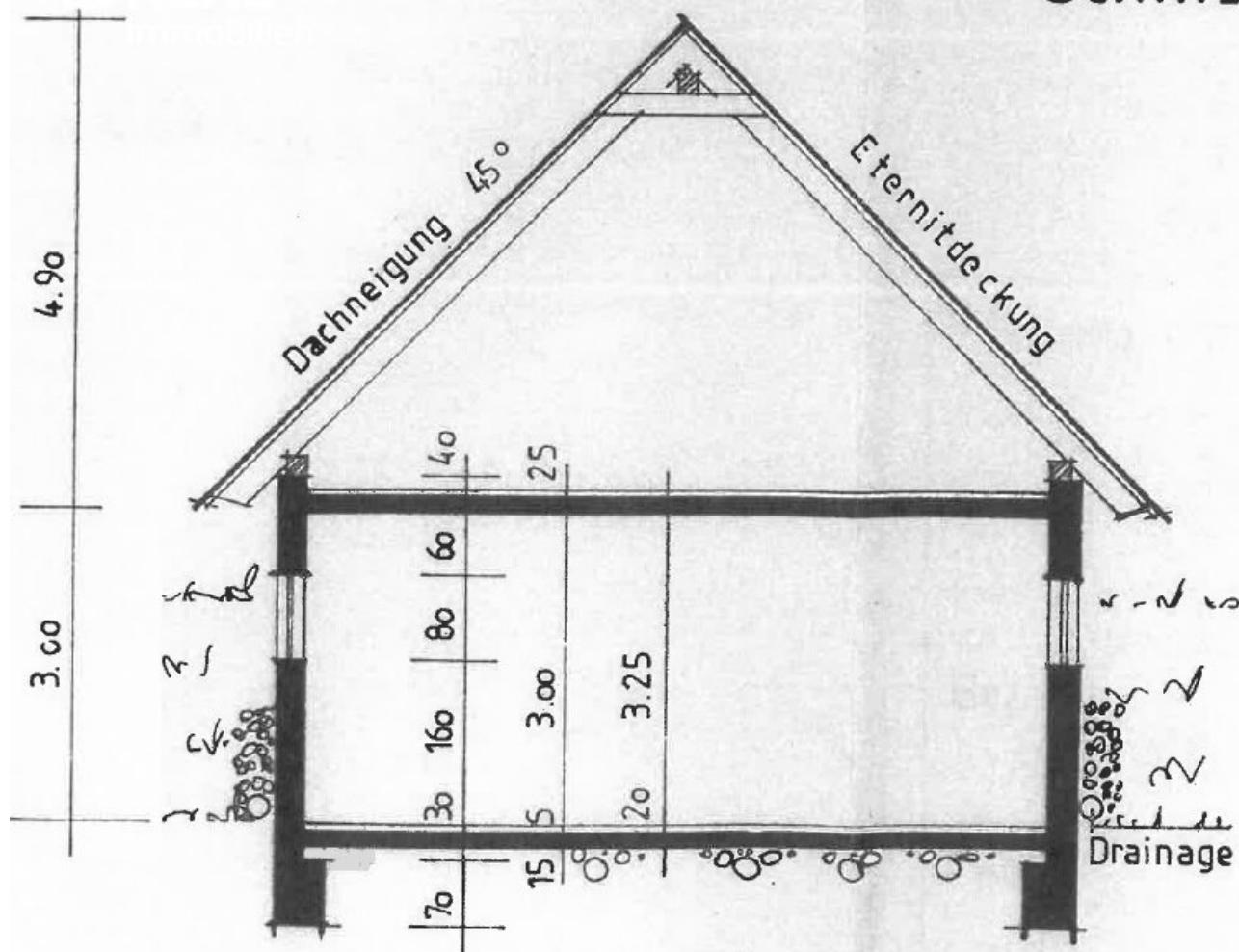
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

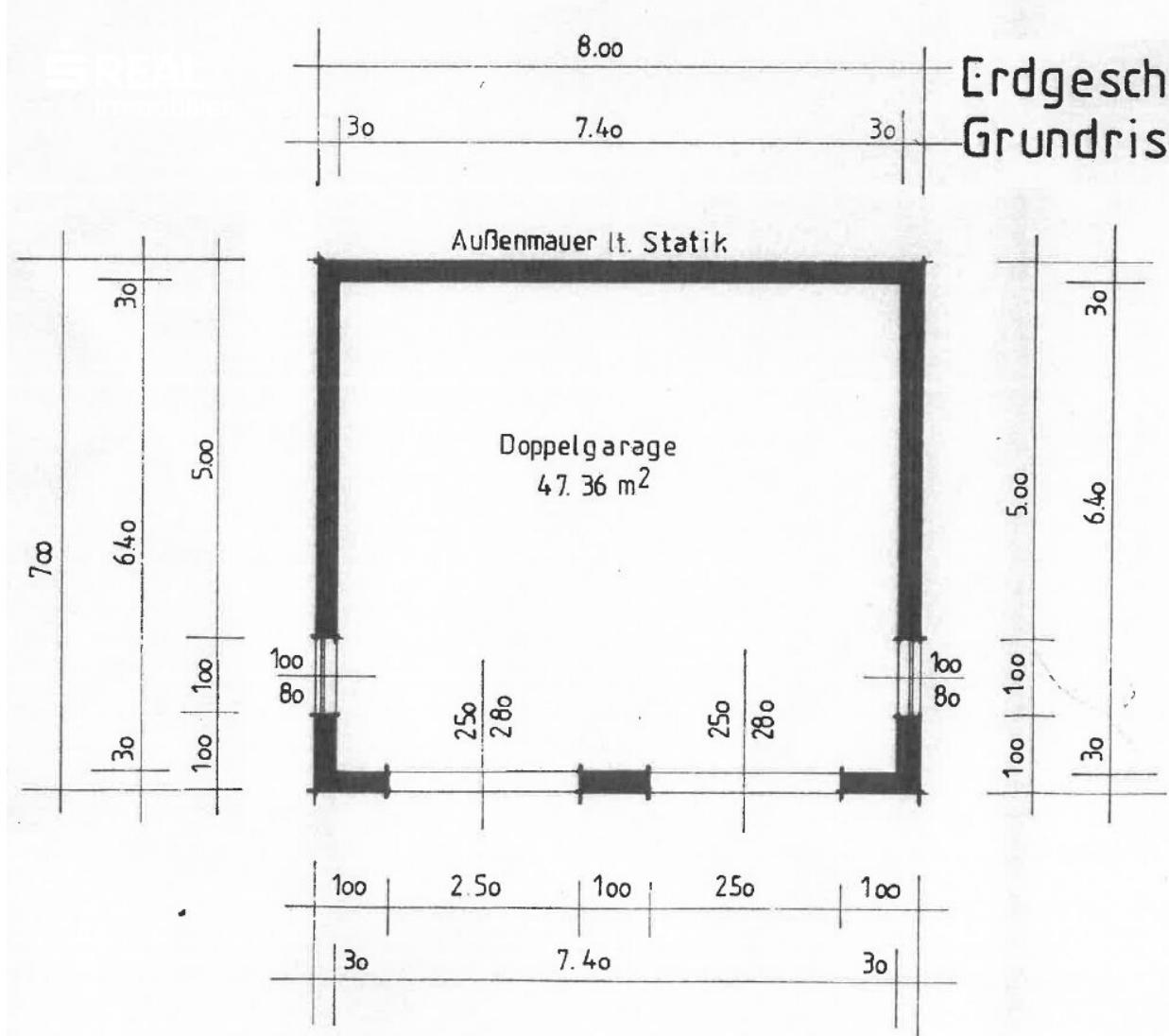
Norden



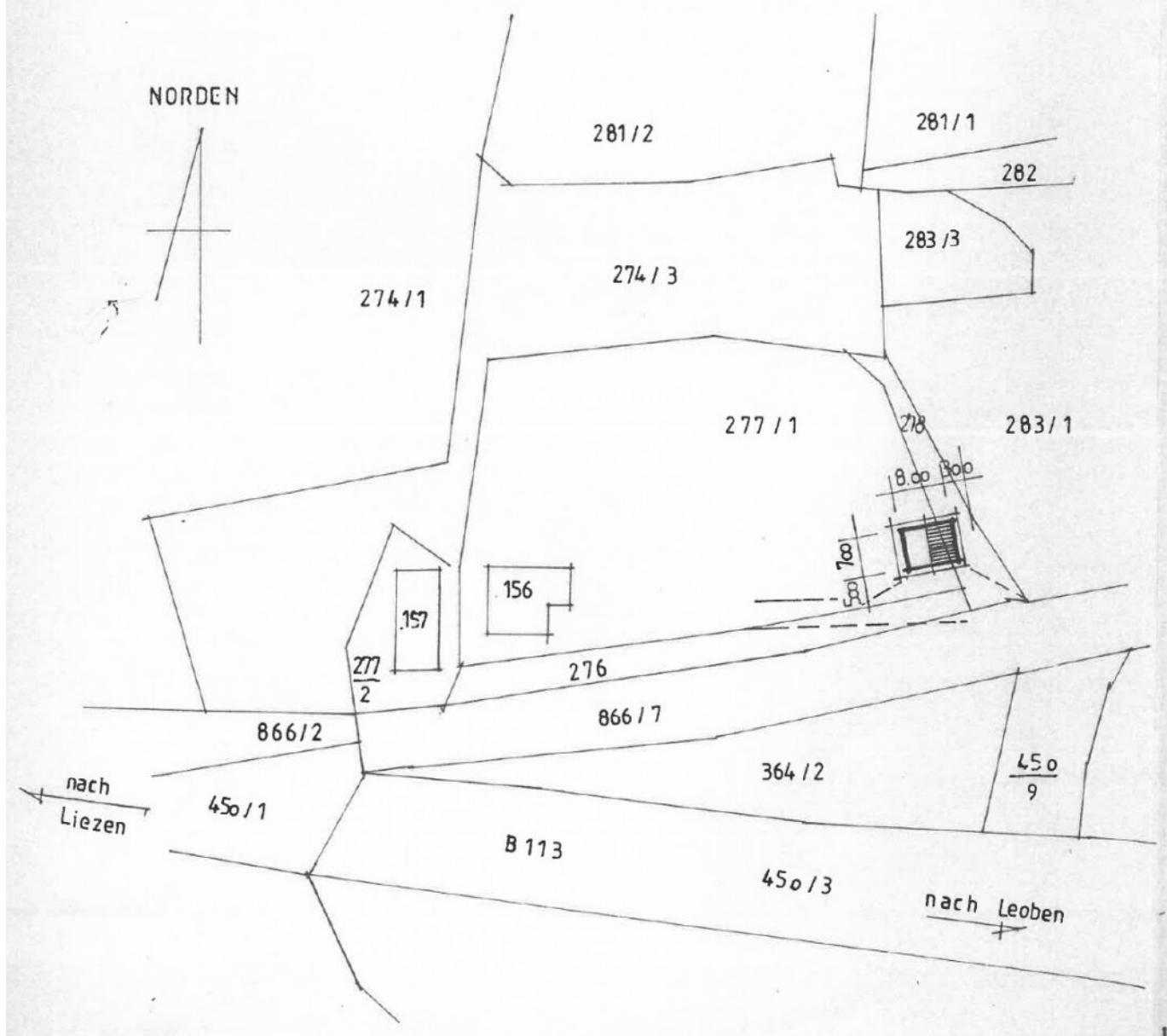
# Schnitt



Erdgeschoss –  
Grundriss



Lageplan: M 1:1000





Digitaler Atlas Steiermark  
Lageplan

A17 - Geoinformation  
Traumsteinstrasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gi.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 15.12.2024

0 M 1:10.000 500 m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



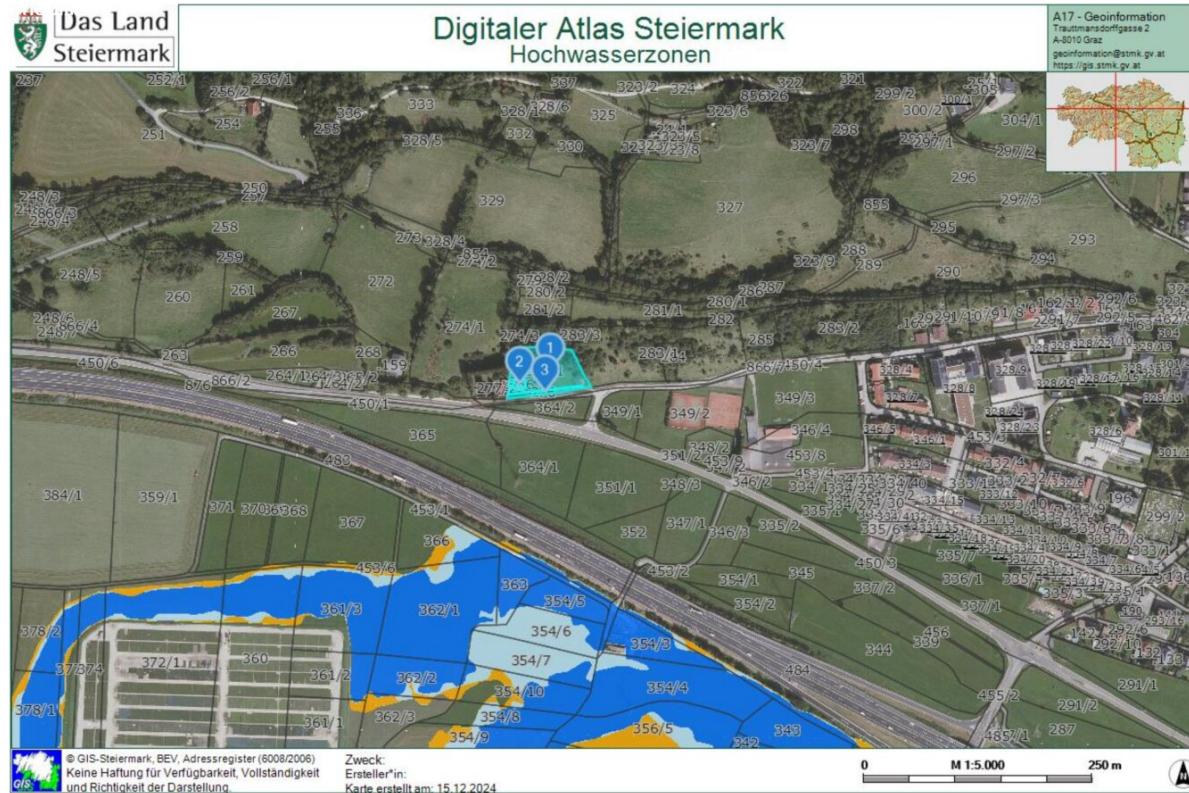
Digitaler Atlas Steiermark  
Orthofoto

A17 - Geoinformation  
Traumendorfsgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gi.stmk.gv.at>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Digitaler Atlas Steiermark  
Naturgefahrenplan

A17 - Geoinformation  
Traumendorfsgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://ga.stmk.gv.at>



## 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 Raumauflteilung
- 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!](#)

Raumauflteilung:



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN