

**Zentrale Lage mit großem Entwicklungspotenzial:  
Mehrfamilienhaus in Kalsdorf.**



**Objektnummer: 1057**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	431,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	431,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	431,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz



















**AKTIVIT**  
Faktor in Liberty Immobilien



**AKTIVIT**



**AKTIVIT**









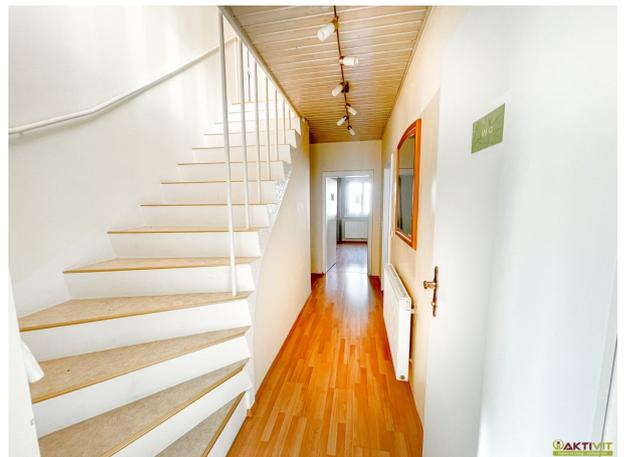
AKTIVIT  
Fotografie und Videos



AKTIVIT



AKTIVIT

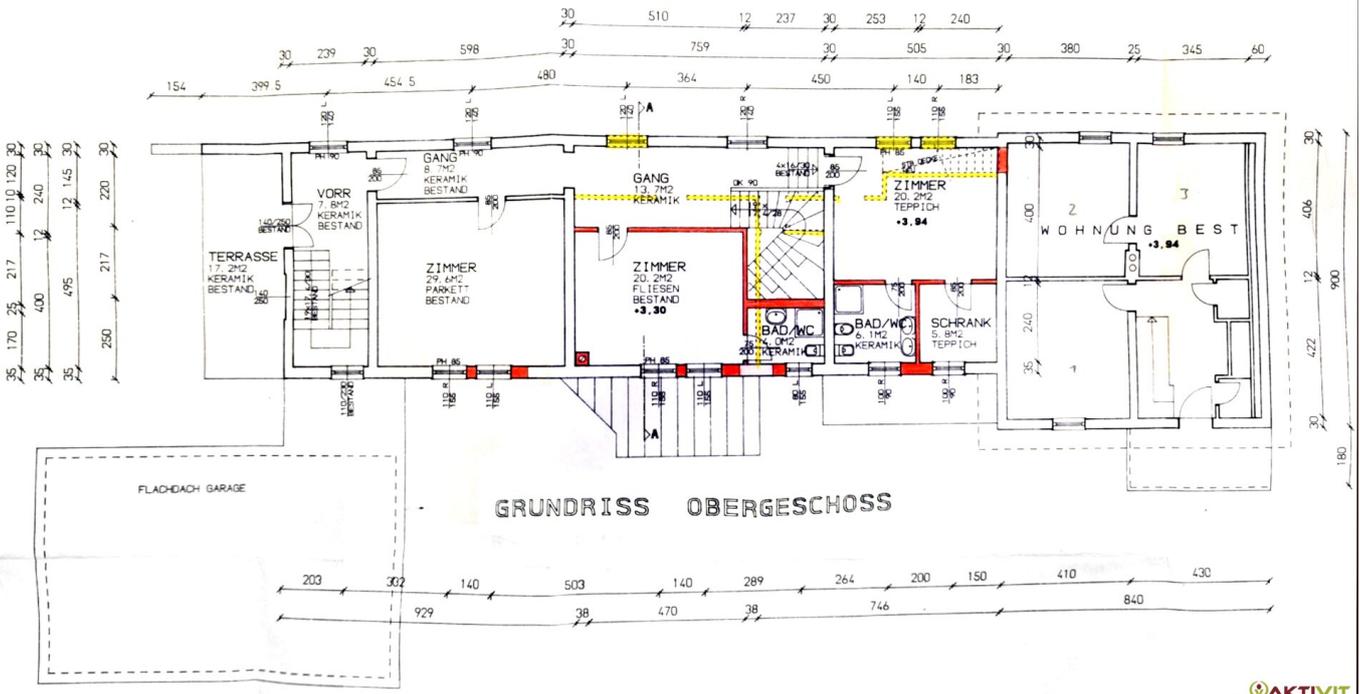


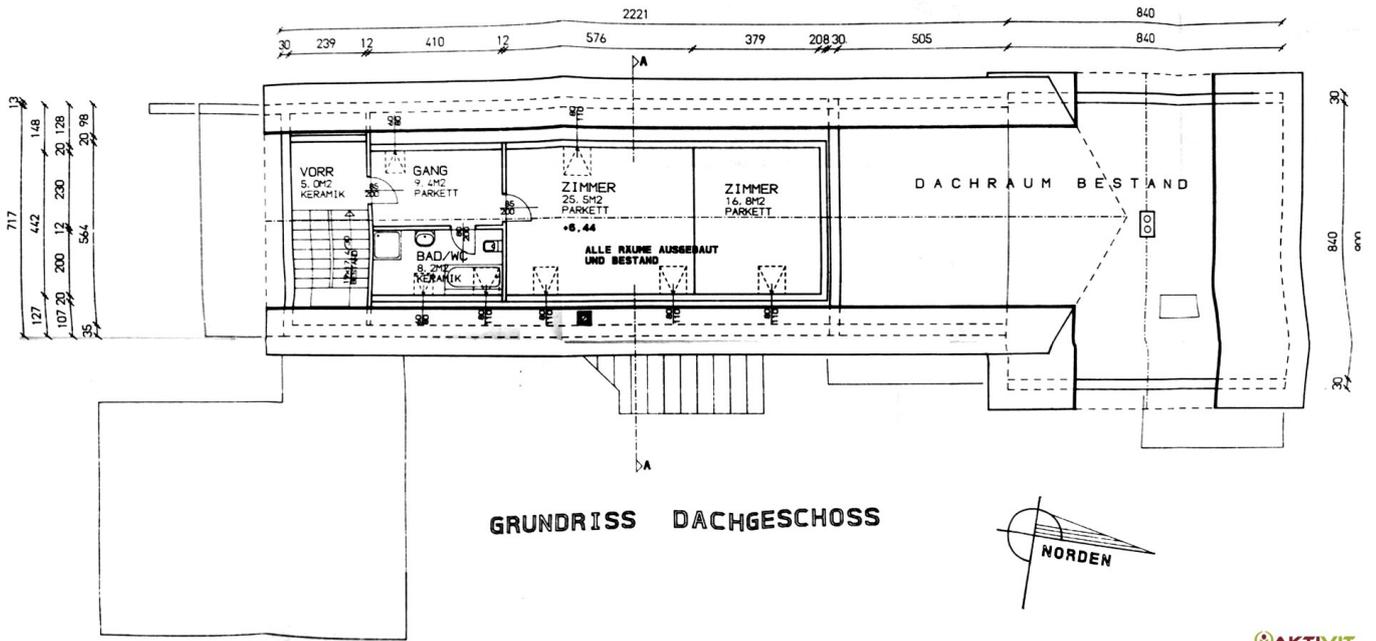






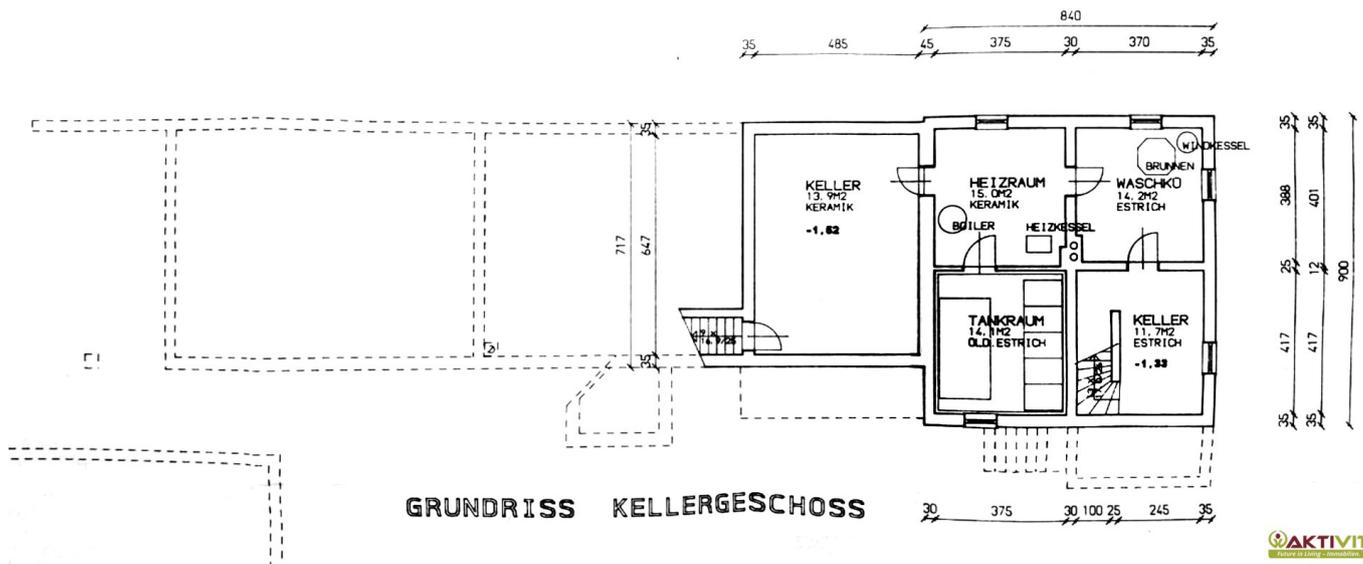






**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**





## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage und bietet außergewöhnliches Entwicklungspotenzial mit bis zu ca. 675 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche.

Auf der Grundstücksfläche von rund 1.120 m<sup>2</sup> bietet die Liegenschaft aktuell zwei Wohnungen sowie eine vormals gewerblich genutzte Einheit (Ordination).

### ***DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK:***

- Zentral in Kalsdorf mit sehr guter Infrastruktur.
- Nur ca. 10 Min vor Graz.
- Ca. 431 m<sup>2</sup> bestehende Nutzfläche + Keller.
- Gepflegter Zustand - sofort beziehbar.
- Teilmöbliert – Möblierung laut Fotos inkludiert.
- Eigener Garten, Terrasse, sowie Swimmingpool vorhanden.
- Widmung: Bauland-Kerngebiet (KG).
- Großzügige Grundstücksfläche mit rund 1.120 m<sup>2</sup>.
- Projektpotenzial: bis zu ca. 900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche möglich.

### **DAS HAUS.**

Die Liegenschaft erstreckt sich über Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bietet eine

oberirdische Gesamtnutzfläche von ca. 431 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen die Flächen des Kellers.

Die bestehenden Räumlichkeiten beinhalten zwei großzügige Wohnungen sowie eine gewerblich genutzte Einheit (ehem. Ordination), womit sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder zur (Teil-)Vermietung eignet.

Die Raumaufteilung ist funktional, gepflegt und vielseitig nutzbar.

Zusätzlich stehen eine Terrasse mit ca. 17 m<sup>2</sup>, ein gepflegter Gartenbereich sowie ein Swimmingpool zur Verfügung.

Eine Garage mit ca. 47 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Frestellplätze runden das Angebot ab.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde um 1950 in massiver Bauweise errichtet und laufend gepflegt. Es präsentiert sich in gutem Zustand und ist sofort beziehbar.

Die Ausstattung umfasst Parkett-, Fliesen- und Laminatböden, eine Einbauküche, die Ausstattung der Badezimmer. Beheizt wird mittels Zentralheizung (Öl), ergänzt durch einen Kamin für behagliche Wohnatmosphäre.

Die Möblierung laut Fotos ist im Kaufpreis inkludiert.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf rund 1.120 m<sup>2</sup>.

Nach letztem Stand der Flächenwidmung in Kalsdorf handelt es sich um die Widmung Bauland "WA (Wohnen Allgemein)" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 bietet enormes Entwicklungspotenzial: Es lassen sich hier bis zu ca. 900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche bzw. rund 675 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche realisieren.

Damit ist die Liegenschaft auch für Bauträger und Projektentwickler hochinteressant.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap