

**Viel Platz für Ihre Wohnideen – 1.200 m² Grundstück mit
Einfamilienhaus und Nebengebäude in ruhiger
Siedlungslage mitten in Kalsdorf**



Garten

Objektnummer: 7314/526

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	129,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 233,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	347.000,00 €
Betriebskosten:	59,30 €
Heizkosten:	142,50 €
USt.:	28,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilienvermittlung GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9













GREAT SALES







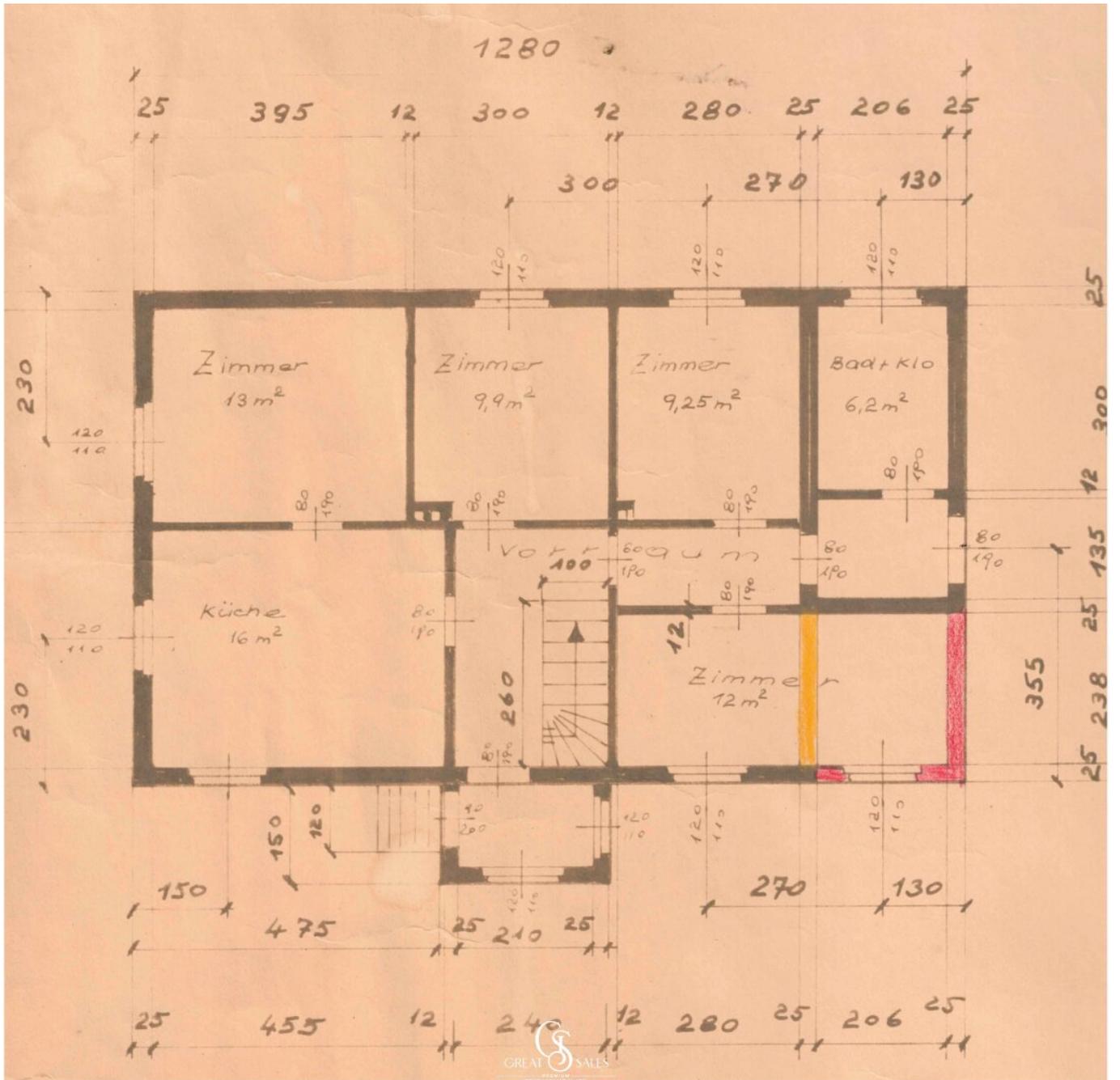


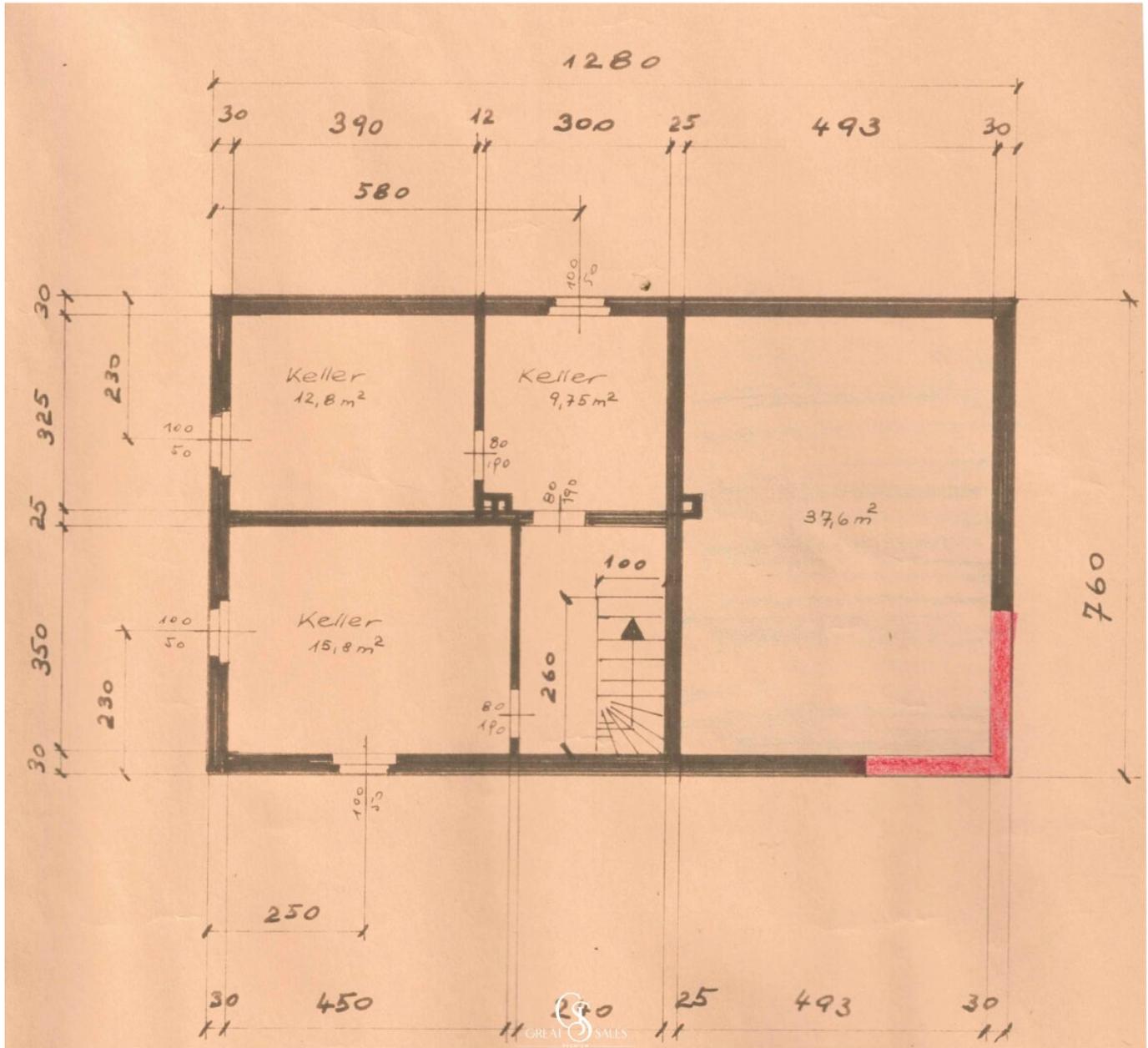












Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus inkl. Nebengebäude und Garagen mit Renovierungsbedarf in ruhiger Siedlungslage in **Kalsdorf bei Graz auf 1.200 m² Grundstück**: Es vereint ruhiges Wohnen, großzügige Flächen mit Gartenidylle und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem weitläufigen Grundstück mit großem Entwicklungspotenzial.

Eckdaten:

Objekttyp: Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Ort: Kalsdorf bei Graz, in einer ruhigen Einfamilienhaus-Wohnsiedlung

Grundstück: ca. 1.200 m² (WA 0,2–0,6)

Wohnfläche: ca. 129 m² (EG & OG, ausbaufähig)

Nutzfläche Nebengebäude: ca. 36 m²

Keller: Teilunterkellert

Zimmer: 6+ (inkl. Potenzial für 2 Wohneinheiten)

Heizung: Fernwärme + Festbrennstoffofen

Extras: Photovoltaik, elektr. Einfahrtstor, zwei Garagen, Brunnen, Rasenroboter

Zwei Garagen: (eine mit ca. 15m² und elektrischen Tor, eine weitere Garage für ein kleineres Auto mit Drehtüre

Zustand: Gepflegt, teils renoviert, teilweise adaptierungsbedürftig

Baujahr: 1950er

In ruhiger Wohnlage von Kalsdorf erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das rechteckige, sonnige Grundstück bietet Platz zur Erholung, Gartenpflege oder Erweiterung. Das massiv gebaute Nebengebäude eignet sich als Werkstatt, Büro oder Einliegerwohnung (Strom & Wasser vorhanden).

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Windfang (ostseitig) mit Garderobe
- Zusätzliches Vorzimmer bei Eingang Nordseite
- Geräumige Garderobe und Gang
- Zimmer mit Teeküche
- Wohnzimmer
- Zwei weitere Zimmer
- Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Obergeschoss:

- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Kleines Zusatzzimmer
- Abstellnische
- Vorraum

- **Ausbaufähiger Dachbereich**

Keller (Teilunterkellerung, Innenstiege):

- Drei Lagerräume
- Technikraum mit **Fernwärmeheizung**, alternativ auch Ofen für feste Brennstoffe
- **Photovoltaikanlage** (im Keller verbaut, Dachplatten ost- und westseitig)
- Hinweis: In einzelnen Bereichen des Kellers ist **leichte Feuchtigkeit** vorhanden

? Ruhige Wohngegend

? Großes, eingefriedetes Grundstück

? Zwei separate Eingänge – teilbar in 2 Wohneinheiten

? Ausbaufähiges Dachgeschoss

? Teilunterkellert mit Technikraum und Lagerräumen

? Laufend modernisiert – Investitionen über € 100.000

? Photovoltaikanlage am beiden Dachschenkeln

? Nähe zu Graz, Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar

Für weitere Informationen informieren wir Sie gerne mit unserem persönlichen Expose nach Ihrer Anfrage!

? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und Potenzial entdecken!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap