

## **Familienraum mit wunderschöner Terrasse und Wintergarten!**



**Objektnummer: 5420/6410**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8401 Kalsdorf bei Graz       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 80,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 126,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,68                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 500.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 280,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen Haus, wo Ihr Familienherz wohnt?

Hier sind Sie **GOLDrichtig**: fünf Zimmer auf zwei Etagen, ein offener Wohn-Essbereich mit schönem Zugang zum traumhaften Wintergarten und der anschließenden Terrasse. Die wunderbare Raumaufteilung sowie das Feeling einer eigenen Wohnung im Obergeschoss mit großzügigem Balkon und traumhafter Aussicht ins Grüne werden Sie von dieser attraktiven Kaufgelegenheit überzeugen. Eine Garage mit angebundenem Zusatzraum, viele Besucherparkplätze vor dem Haus und ein Keller, vervollständigen Ihr Komplettpaket.

### HIGHLIGHTS:

- + vollunterkellertes Haus auf 791m2 Grund
- + Badezimmer mit Walk-In Dusche und Fenster
- + separate Toilette
- + offener Wohn-Essbereich mit stylischer Küche
- + traumhafter Grünblick vom Wintergarten, Terrasse und Balkon
- + Garage und Besucherparkplätze
- + Klimaanlage
- + Hauswirtschaftsraum

Leben Sie jetzt Ihren grünen Daumen aus: Palmen und Olivenbäume, ein Hochbeet mit Kräutern oder bunte Blühpflanzen gestalten Sie sich Ihre neue **120 m2 Gartenfläche** ganz nach Ihrem Geschmack. Falls kaltes Wetter und Schneefall im Anmarsch ist, finden Ihre Pflanzen im angebundenen Hauswirtschaftsraum einen sicheren Platz und der Garten wird nun zum Schneemann-Paradies!

Sie können es nicht erwarten den wunderschönen Wintergarten oder das schöne Gartenareal live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896). Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Clara Käfer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap