

# **Moderne Doppelhaushälfte in Kalsdorf bei Graz: Ihr neues Zuhause mit Garten und Balkon!**



**Objektnummer: 1958/78**

**Eine Immobilie von Hausverwaltung und Immobilienmakler  
Purkarthofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Morregasse 8
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	125,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	200,00 m <sup>2</sup>
Keller:	52,37 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	549.990,00 €
Betriebskosten:	66,67 €
Heizkosten:	120,00 €
Sonstige Kosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

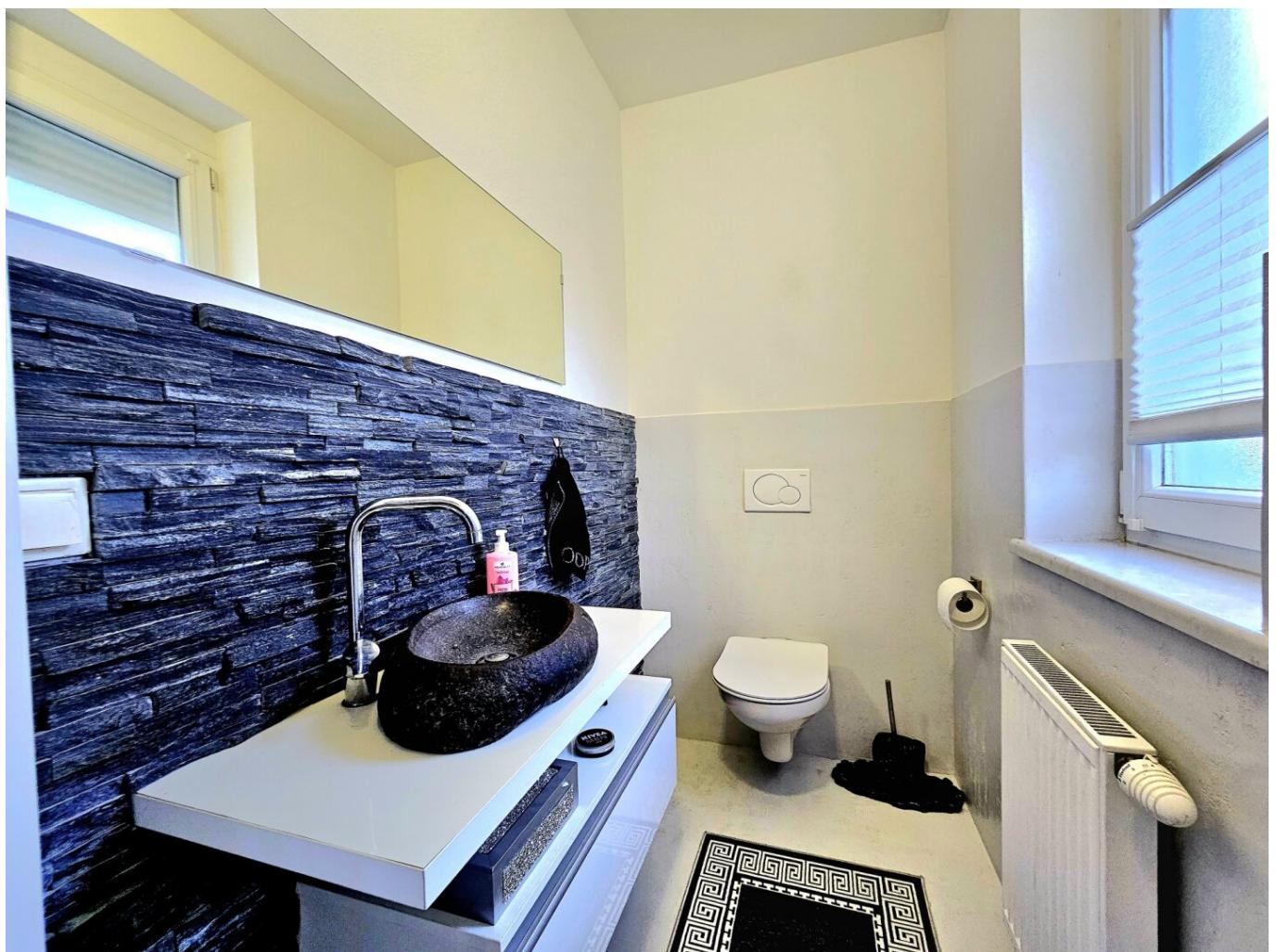
## Ihr Ansprechpartner

### Aida Ahmetovic

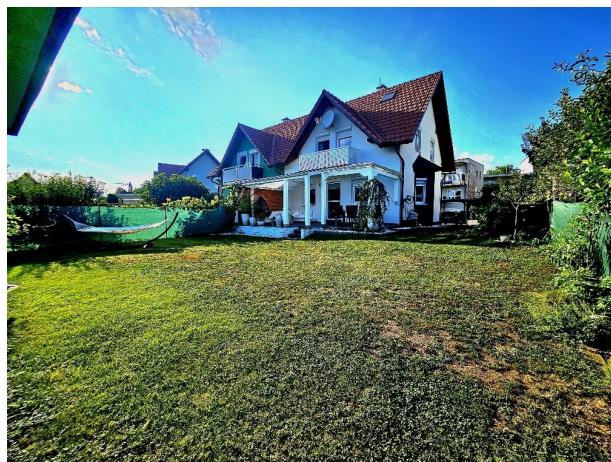
Hausverwaltung und Immobilienmakler Purkarthofer GmbH  
Sporgasse 29  
8010 Graz

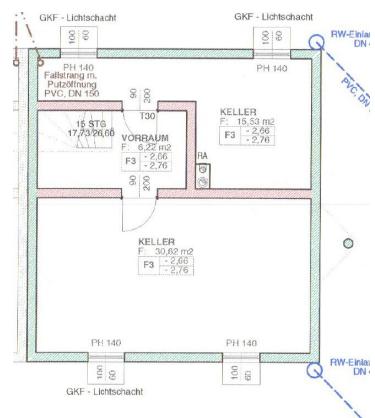
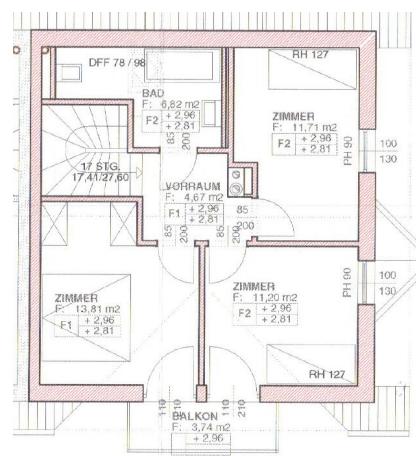
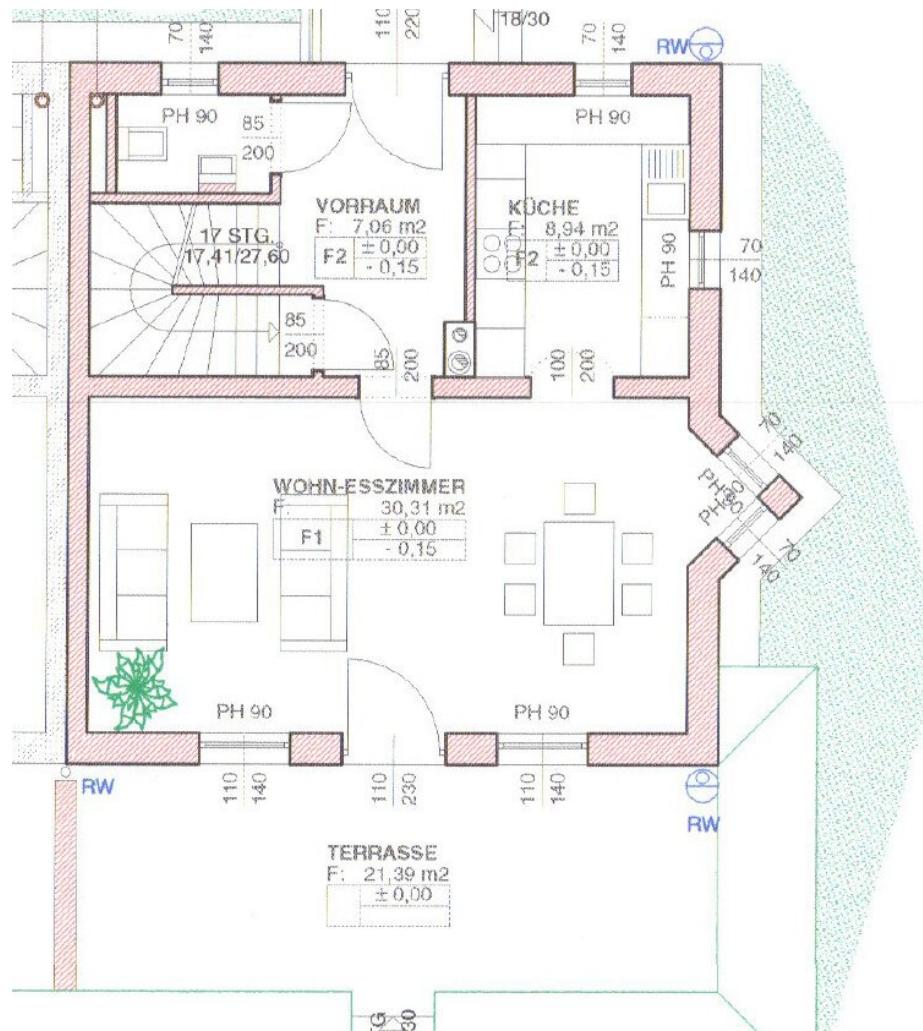
T +43 316 82 88 83











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Doppelhaushälfte verbindet modernen Wohnkomfort mit einem großzügigen Grundriss – perfekt für junge Familien, die sich nach einem gemütlichen Eigenheim mit Garten sehnen.

## Highlights im Überblick:

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten – ideal für gemeinsame Familienabende und gesellige Runden.
- **Helle Räume** durch große Fensterflächen, die für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen.
- **Drei Schlafzimmer** im Obergeschoss, perfekt für Kinderzimmer, Homeoffice oder Gäste.
- **Modernes Badezimmer** mit Badewanne und Dusche.
- **Balkon** im Obergeschoss für entspannte Momente im Freien.
- **Großer Garten** mit viel Platz zum Spielen, Toben und Entspannen.

## Besonderheiten:

- Hochwertige Ausstattung mit stilvollem Bodenbelag und moderner Beleuchtung.
- Durchdachter Grundriss – ideal für die Bedürfnisse einer wachsenden Familie.
- Ruhige Wohnlage mit viel Grün in der Umgebung.
- Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Ob entspannte Stunden im Garten, Spielspaß für die Kinder oder gemütliche Abende im offenen Wohnbereich – dieses Haus erfüllt alle Wünsche, die junge Familien an ihr Traumhaus stellen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <775m  
Apotheke <900m  
Krankenhaus <8.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.300m  
Kindergarten <775m  
Universität <9.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <1.300m  
Einkaufszentrum <6.325m

### **Sonstige**

Geldautomat <925m  
Bank <925m  
Post <1.150m  
Polizei <1.300m

### **Verkehr**

Bus <425m  
Straßenbahn <7.225m  
Autobahnanschluss <2.600m  
Bahnhof <850m  
Flughafen <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap