

Zweifamilienhaus im Ortskern von Kalsdorf bei Graz mit Entwicklungspotenzial und Kerngebiet-Widmung



Objektnummer: 1314

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	10
Stellplätze:	1
Garten:	863,00 m ²
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 211,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

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

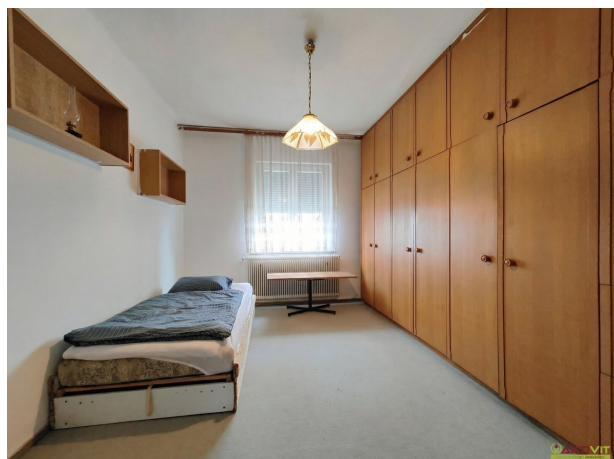
H +43 664 54 24 481















Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich im Ortskern von Kalsdorf bei Graz und überzeugt durch seine zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit und ausgezeichneter Infrastruktur. Mit rund 180 m² Wohnfläche und insgesamt 10 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind das große Grundstück, die Widmung im Kerngebiet sowie das vorhandene Entwicklungspotenzial.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- • Zentrale Ortskernlage mit hoher Frequenz und sehr guter Sichtbarkeit
- Graz in ca. 10–15 Minuten erreichbar
- Zweifamilienhaus mit ca. 10 Zimmern und rund 180 m² Wohnfläche
- Zwei Einheiten mit flexibler Nutzung (Wohnen / Arbeiten / Vermietung)
- Terrasse (ca. 30 m²) und Balkon (ca. 9 m²)
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.025 m² und Gartenfläche ca. 863 m²
- Keller ca. 90 m² und Rohdachboden ca. 90 m²
- Garage und zusätzlicher Stellplatz
- Widmung: Kerngebiet (KG 0,5–1,0) – hohe Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten
- Sanierungsbedürftiger Zustand mit attraktivem Aufwertungspotenzial
- Betriebskosten ca. 370 € pro Quartal

DAS HAUS

Das Haus verfügt über mehrere Ebenen (KG, EG, OG sowie Dachgeschoss) und bietet eine Wohnnutzfläche von rund 180 m², verteilt auf insgesamt 10 Zimmer. Die Immobilie ist als Zweifamilienhaus ausgelegt und umfasst zwei nahezu gleichwertige Einheiten, die gemeinsam erschlossen sind, jedoch mit geringem Aufwand getrennt werden können.

Die Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung für Wohnen, Arbeiten oder Vermietung. Eine Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie. Zusätzlich stehen ein voll nutzbarer Keller sowie ein ausbaufähiger Dachboden zur Verfügung. Eine Garage und weitere Stellmöglichkeiten ergänzen das Angebot.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gebäude wurde 1968 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für Modernisierungsmaßnahmen.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und ist technisch funktional nutzbar, wodurch sowohl eine sofortige Nutzung als auch eine schrittweise Modernisierung möglich ist.

Zur Ausstattung zählen unter anderem unterschiedliche Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Teppich), Einbauküchen, Badezimmer mit Badewanne sowie eine Beheizung mittels Fernwärme. Ein Keller sowie zusätzliche Nutzflächen im Dachgeschoss sind vorhanden.

DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 1.025 m² mit einem großzügigen Gartenanteil von rund 863 m².

Die Widmung als Kerngebiet (KG 0,5–1,0) ermöglicht eine Kombination aus Wohnen und gewerblicher Nutzung sowie eine flexible Weiterentwicklung im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen.

Die Immobilie ist erschlossen und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Betriebskosten betragen ca. 370 € pro Quartal.

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

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap