

## **Traumhafter Bungalow in Wald- & Seenähe**



Außenansicht Haus

**Objektnummer: 5420/8208**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Bungalow              |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8401 Kalsdorf bei Graz       |
| Baujahr:                      | 1978                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Neubau                       |
| Wohnfläche:                   | 113,64 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Stellplätze:                  | 3                            |
| Garten:                       | 770,00 m²                    |
| Keller:                       | 112,12 m²                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 174,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,03                |
| Kaufpreis:                    | 549.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz  
St. Veiter Straße 12





**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 228 628

## Objektbeschreibung

### Wohnen auf einer Ebene – Bungalow mit Traumgarten in ruhiger Waldrandlage!

Viel Platz, ein wunderschön gewachsener Garten und Wohnen auf einer Ebene – dieser charmante Bungalow verbindet gemütliches Wohnen mit viel Grün, Ruhe und Privatsphäre. Die Lage am Ende einer Sackstraße, unmittelbar neben dem Wald unterstreicht den besonderen Wohn- und Erholungswert.

Auf einem beeindruckenden **Grundstück mit rund 1.111 m<sup>2</sup>** präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von ca. **113 m<sup>2</sup>**, die vollständig auf einer Ebene angeordnet ist. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Räume und der wunderschöne Garten schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit **Schwedenofen**, der für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Daran anschließend bietet der Essbereich viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Die **großzügige, voll ausgestattete Küche mit eigener Essecke** bietet ebenfalls viel Raum für den Alltag.

Insgesamt stehen **vier Zimmer** zur Verfügung und bieten ausreichend Raum für Familie, Arbeiten und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Parkett- und Fliesenböden sorgen dabei für eine wohnliche und zugleich pflegeleichte Ausstattung.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet, das WC befindet sich separat. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight eröffnet sich im Außenbereich: Die ca. **45 m<sup>2</sup> große, südwestlich ausgerichtete Terrasse** bietet einen herrlichen Blick in den großzügigen, liebevoll gewachsenen Garten. Auf rund **770 m<sup>2</sup> Gartenfläche** schaffen zahlreiche Obstbäume und Grünflächen eine idyllische Atmosphäre und viel Raum für Erholung, Spielen, Garteln oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein eigener **Brunnen zur Gartenbewässerung** ist ebenfalls vorhanden.

Außergewöhnlich viel zusätzliche Nutzfläche bietet das vollständig unterkellerte Haus: Mit rund **112,12 m<sup>2</sup> Kellerfläche** steht nahezu noch einmal die gesamte Wohnfläche für Lager, Hobby, Werkstatt und weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Auch für Fahrzeuge ist großzügig Platz vorhanden. Ein rund **40 m<sup>2</sup> großes Carport bietet drei Stellplätze**.

## Highlights:

- ca. **113 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einer Ebene
- **4 Zimmer**
- ca. **770 m<sup>2</sup> Garten** mit Obstbäumen
- ca. **45 m<sup>2</sup> Südwest-Terrasse** mit Blick ins Grüne
- ruhige Lage am Ende einer Sackstraße
- unmittelbare Nähe zum Wald
- großzügige, voll ausgestattete Küche mit **eigener Essecke**
- ca. **112,12 m<sup>2</sup> Kellerfläche**
- **Schwedenofen** im Wohnbereich
- Badezimmer mit **Fenster, Dusche und Badewanne**
- separates WC & Abstellraum
- Parkett- und Fliesenböden
- Mahagoni-Holzfenster mit 2-fach-Verglasung
- Ölheizung, ca. **8 Jahre alt**

- **Luftwärmepumpe zur Warmwasserbereitung**
- eigener **Brunnen zur Gartenbewässerung**
- ca. **40 m<sup>2</sup> Carport mit 3 Stellplätzen**

**Sie möchten großzügig auf einer Ebene wohnen, Ihren eigenen Garten genießen und für eine Runde im Wald einfach vor die Tür gehen?** Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 7402317**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Beatrix Scherer, Roderick Scherer Immobilien**.

**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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap