

Zweifamilienhaus im Zentrum von Kalsdorf bei Graz mit vielseitigem Entwicklungspotenzial!



Objektnummer: 8086/541

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	285,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 212,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,69
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dominic Nagele-Stolz

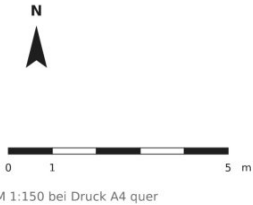
DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Baumbachplatz 1
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T +43 664 149 50 97



Grundriss Erdgeschoss

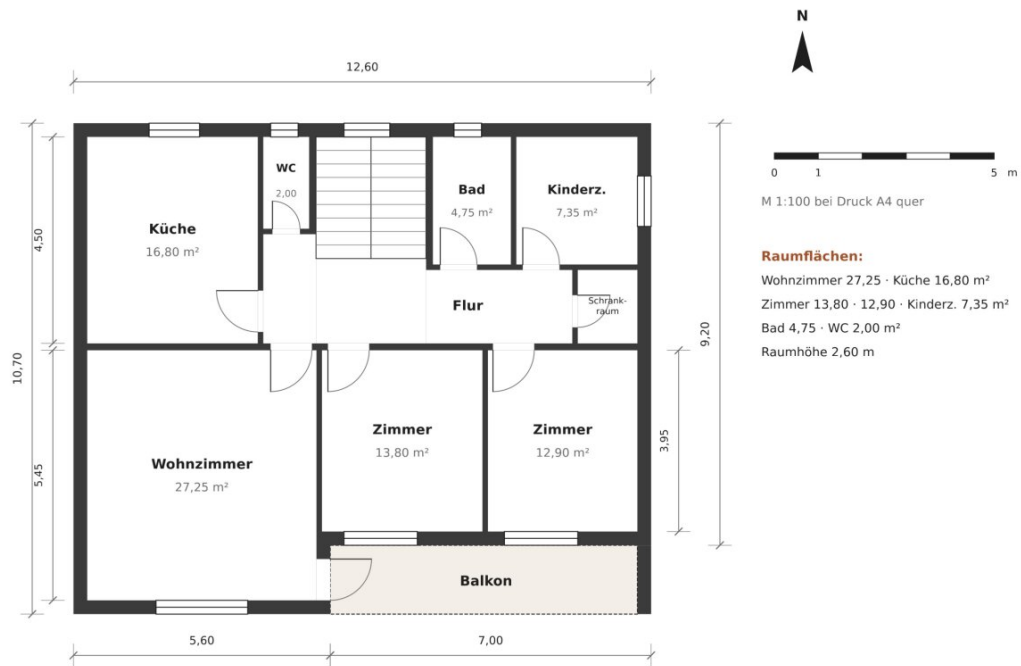
Wohnhaus · Kalsdorf · Bestand lt. Einreichplan 1968



Raumflächen:
Wohnzimmer 27,25 · Küche 16,80 m²
Zimmer 13,80 · 12,90 · Kinderz. 7,35 m²
Flur 10,60 · Bad 4,75 · WC 2,00 m²
Raumhöhe 2,60 m

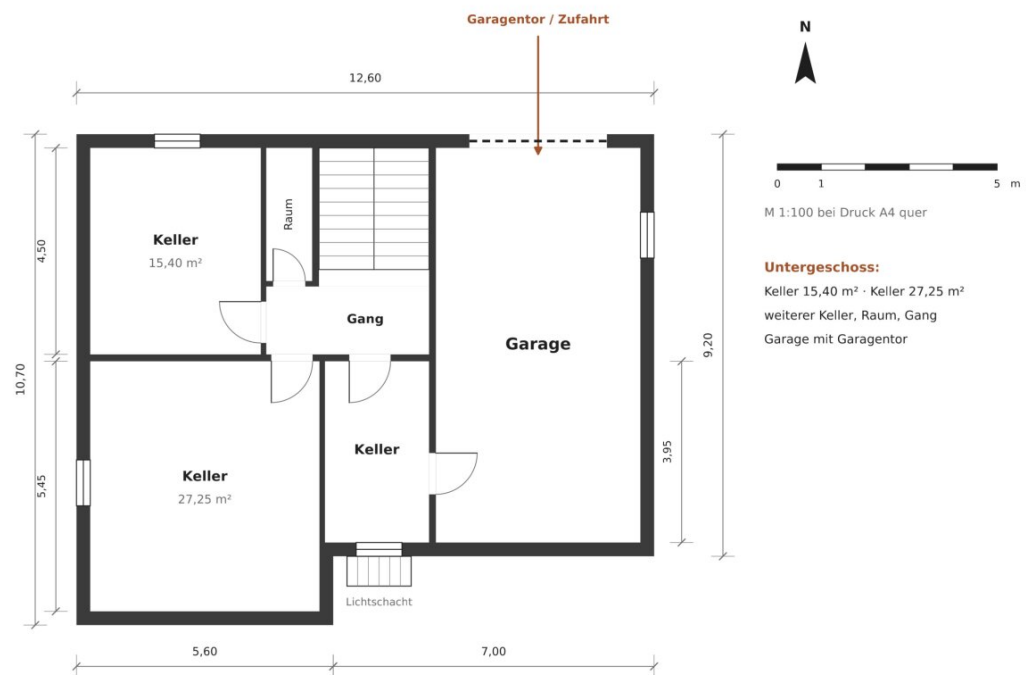
Grundriss Obergeschoss

Wohnhaus · Kalsdorf · Bestand lt. Einreichplan 1968



Grundriss Untergeschoss

Wohnhaus · Kalsdorf · Bestand lt. Einreichplan 1968



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft bietet vor allem eines: viel Raum für unterschiedliche Ideen. Auf einem Grundstück von rund 1.025 m² befindet sich ein Zweifamilienhaus mit ca. 190 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Einheiten.

Durch die Aufteilung eignet sich das Haus sowohl für Familien mit größerem Platzbedarf als auch für zwei Generationen, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung. Zusätzlich stehen ein großer Keller, ein Dachboden mit weiterem Potenzial, eine Garage sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1968 und befindet sich in renovierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt jedoch auch die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Besonders interessant ist die zentrale Lage im Ortskern von Kalsdorf. Geschäfte, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz. Die Widmung als Kerngebiet eröffnet darüber hinaus zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Terrasse, Balkon und der großzügige Garten ergänzen das Gesamtangebot und machen die Liegenschaft zu einer interessanten Basis für Käufer, die nicht nur ein Haus suchen, sondern Platz für eigene Ideen.

Eine wunderbare Gelegenheit für alle, die den Charakter einer Bestandsimmobilie schätzen und ihr persönliches Wohnprojekt verwirklichen möchten.

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664/1495097.

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Dominic Nagele - Stolz, **DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <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