

Inserat ID: 107168

erstellt am : 12.11.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 575000€

Straße:

8401 Kalsdorf bei Graz

Steiermark Österreich

Wohnfläche: 237.79m<sup>2</sup>

Grundfläche: 625m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

**Einladendes Zweifamilienhaus in Kalsdorf bei Graz!  
Separate Einheiten und TOP Ausstattung ? ein echtes  
Highlight! Finanzierung ohne Eigenkapital möglich  
und leistbare Rückzahlung mit flexibler Laufzeit. Jetzt  
Ihr Traumhaus entdecken!**



Einladendes Zweifamilienhaus in Kalsdorf bei Graz! Separate Einheiten und TOP Ausstattung ? ein echtes Highlight! Finanzierung ohne Eigenkapital möglich und leistbare Rückzahlung mit flexibler Laufzeit. Jetzt Ihr Traumhaus entdecken!  
Hier erwartet Sie ein beeindruckendes Zweifamilienhaus mit zwei separat begehbaren Wohnungen.

Dieses Haus wurde im Jahr 1967 in robuster Massivbauweise errichtet und im Jahr 2003 um das Obergeschoss erweitert und ausgebaut. Dabei wurden die Wasser-, Heizungs- und Strominstallationen vollständig erneuert, um Ihnen modernen Komfort und höchste Energieeffizienz zu bieten.

Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2017 renoviert und befindet sich in einem guten Zustand, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können. Das Obergeschoss beeindruckt mit einer hochwertigen Küche, die das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen lässt. Zusätzlich erwartet Sie im Badezimmer des Obergeschosses ein Whirlpool von Kogler sowie eine komfortable Dusche. Das Zweifamilienhaus bietet Ihnen zwei separate Wohneinheiten, die Ihnen unabhängiges Wohnen für zwei Familien oder ideale Investitionsmöglichkeiten bieten. Das Erdgeschoss verfügt über einen eigenen Garten, der Ihnen Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Die Wohnung im Obergeschoss hingegen beeindruckt mit einem Balkon und einer Terrasse, von denen Sie einen wunderbaren Ausblick auf die Umgebung genießen können.

Die Gesamtwohnfläche dieses großartigen Hauses beträgt ca. 237 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in großzügige 114,62 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und komfortable 123,17 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Hier haben Sie ausreichend Platz, um Ihren individuellen Wohnträumen freien Lauf zu lassen. Das Haus verfügt über ein Carport, das Platz für bis zu drei Autos bietet und sogar einen Starkstromanschluss für die bequeme Ladung von Elektrofahrzeugen ermöglicht. Hier können Sie umweltfreundliche Mobilität genießen.

Der wunderschöne uneinsehbare Garten ist mit einem Whirlpool von Beta Wellness ausgestattet, der Ihnen Entspannung und Erholung in privater Atmosphäre ermöglicht. Hier können Sie die Sorgen des Alltags hinter sich lassen.

Im Keller des Hauses erwartet Sie ein weiteres Highlight: eine ausgebaute Sauna, die Ihnen zusätzliche Wellness-Möglichkeiten bietet. Hier können Sie sich entspannen und zur Ruhe kommen. Darüber hinaus ist im Keller auch die Zentrale Staubsaugeranlage für das Erdgeschoß installiert.

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage in Kalsdorf und bietet Ihnen somit eine friedliche und erholsame Umgebung. Das Grundstück umfasst großzügige 625 m<sup>2</sup>, die Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Für optimalen Komfort sind die jeweiligen Hauptschlafzimmer pro Stockwerk klimatisiert, sodass Sie auch an heißen Tagen angenehme Temperaturen genießen können. Das Obergeschoss ist zudem mit einer LAN-Verkabelung ausgestattet, sodass Sie eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung in allen Räumen nutzen können.

Die Smart-Home-Heizung im Obergeschoss ermöglicht Ihnen eine bequeme Steuerung der Raumtemperatur nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Die Heizung erfolgt per Fernwärme, was eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet.

Ihren Rundgang schließen wir mit einem weiteren Highlight: Der Schwedenofen im Obergeschoß. Erleben Sie gemütliche Abende vor dem lodernden Feuer und genießen Sie die wohlige Atmosphäre, die so in Ihr Wohnambiente gezaubert wird.

Zusammenfassend bietet Ihnen dieses fantastische Zweifamilienhaus ein luxuriöses und komfortables Wohnambiente mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und zahlreichen Annehmlichkeiten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen und ein stilvolles Zuhause zu genießen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns! Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)  
Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Grundfläche: 625m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 237.79m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 87.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.3m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 575000€

Nebenkosten: 125€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at