

**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!**



Objektnummer: 275197

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	237,79 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	329,00 €
Infos zu Preis:	

die angegebenen Betriebs- und Heizkosten beziehen sich auf beide Wohneinheiten

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA





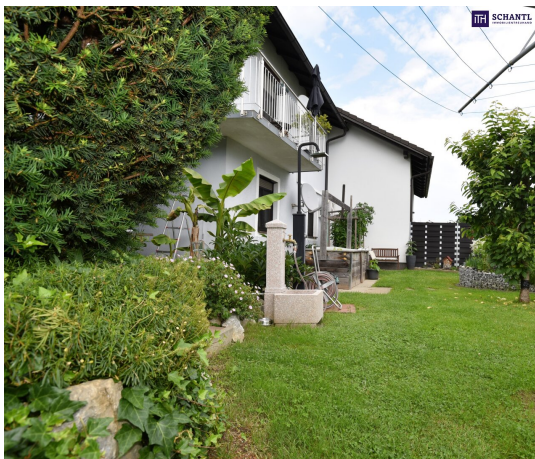






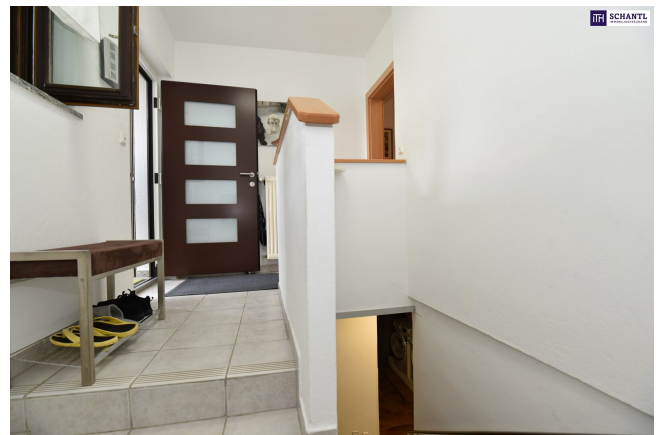














Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

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 m², aufgeteilt in großzügige 114,62 m² im Erdgeschoss und komfortable 123,17 m² 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 m², 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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <6.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <3.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap