

## Einfamilienhaus mit großem Grundstück und Doppelgarage in Kalwang



**Objektnummer: 961/35258**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8775 Kalwang
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	54,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 141,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Letonja

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439

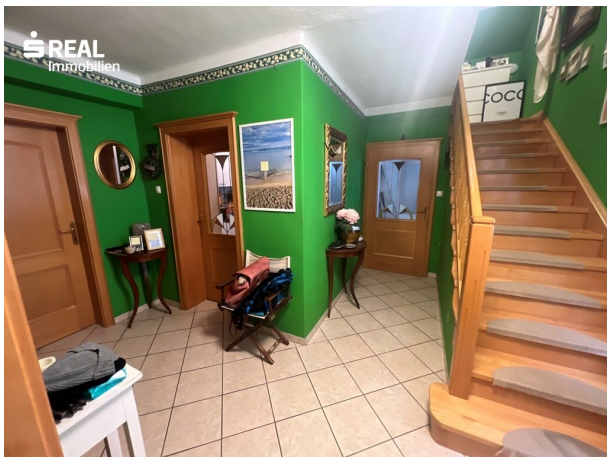


Mitglied des  
immobilienring.at

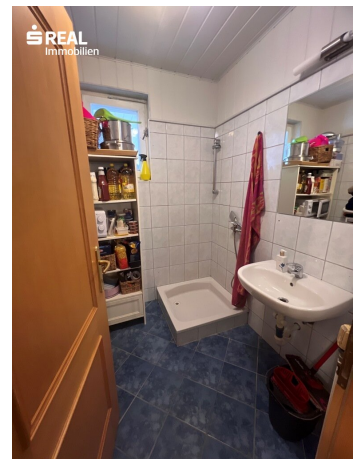






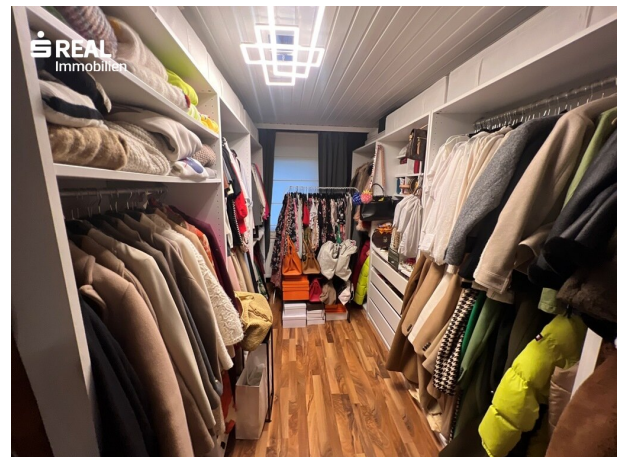
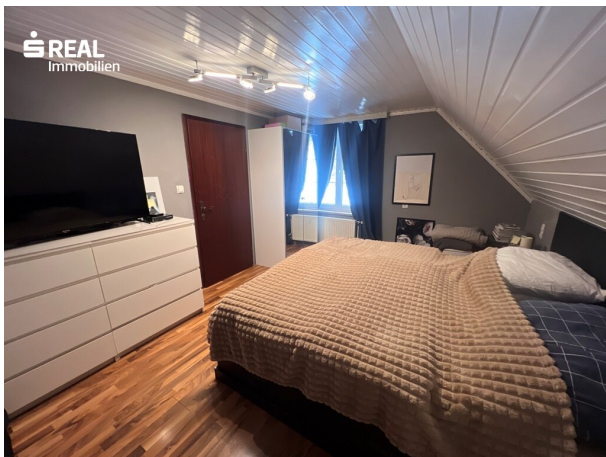






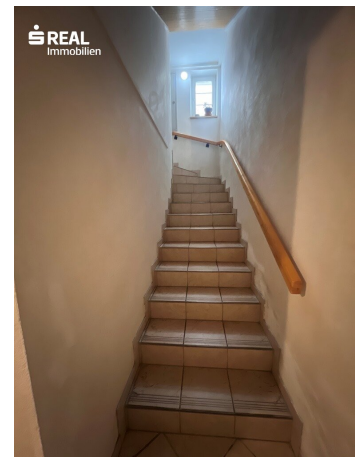


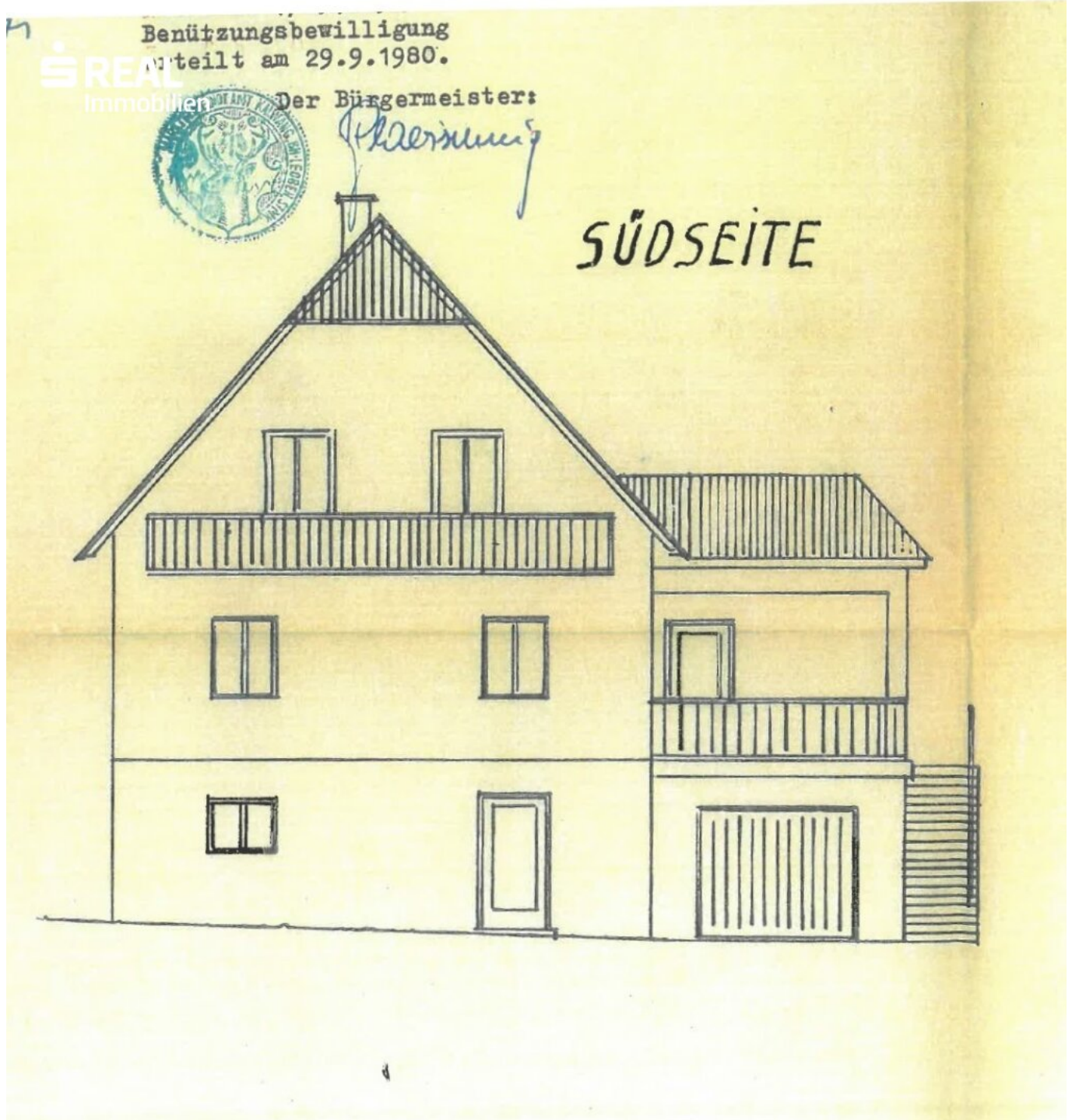




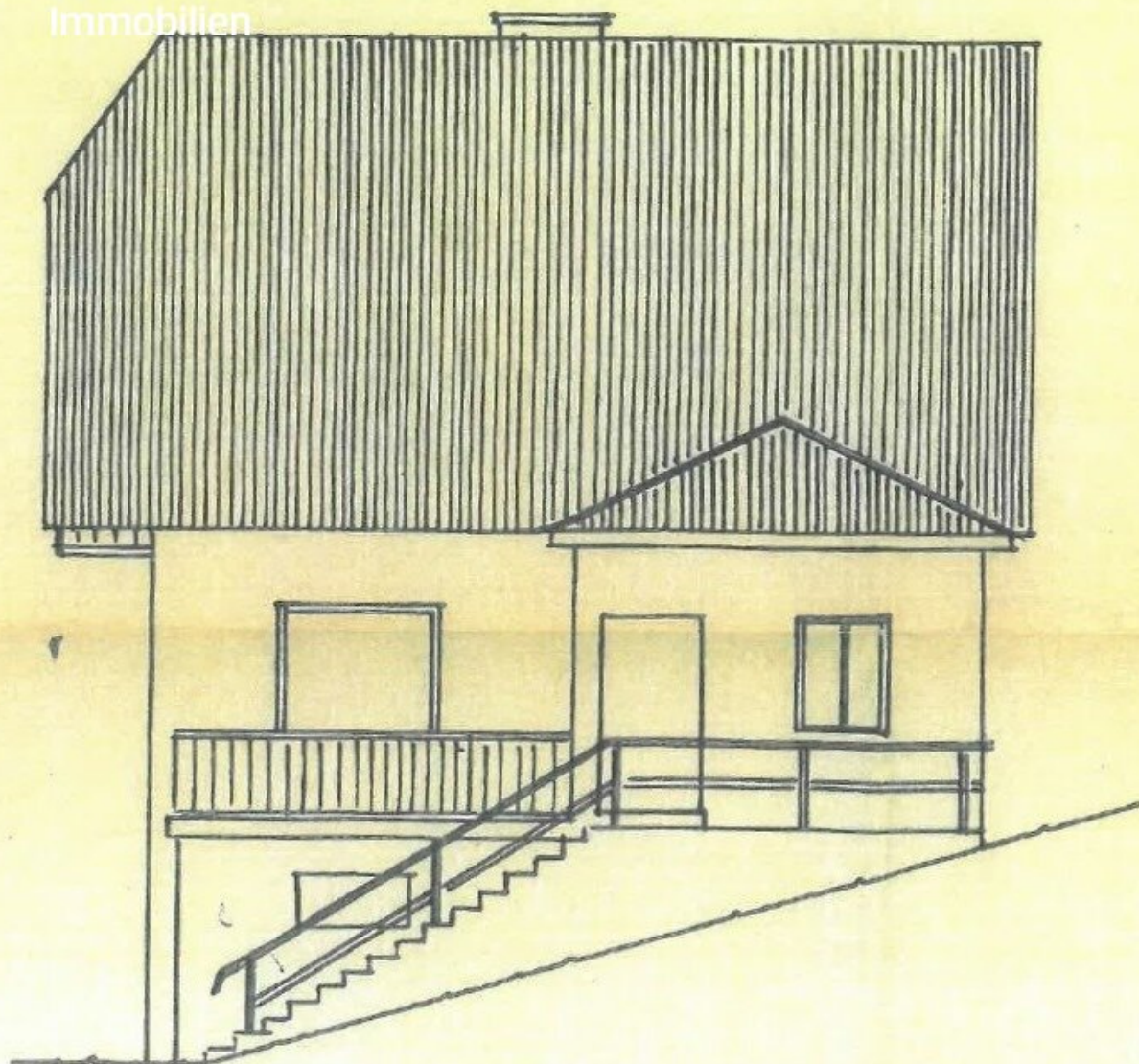






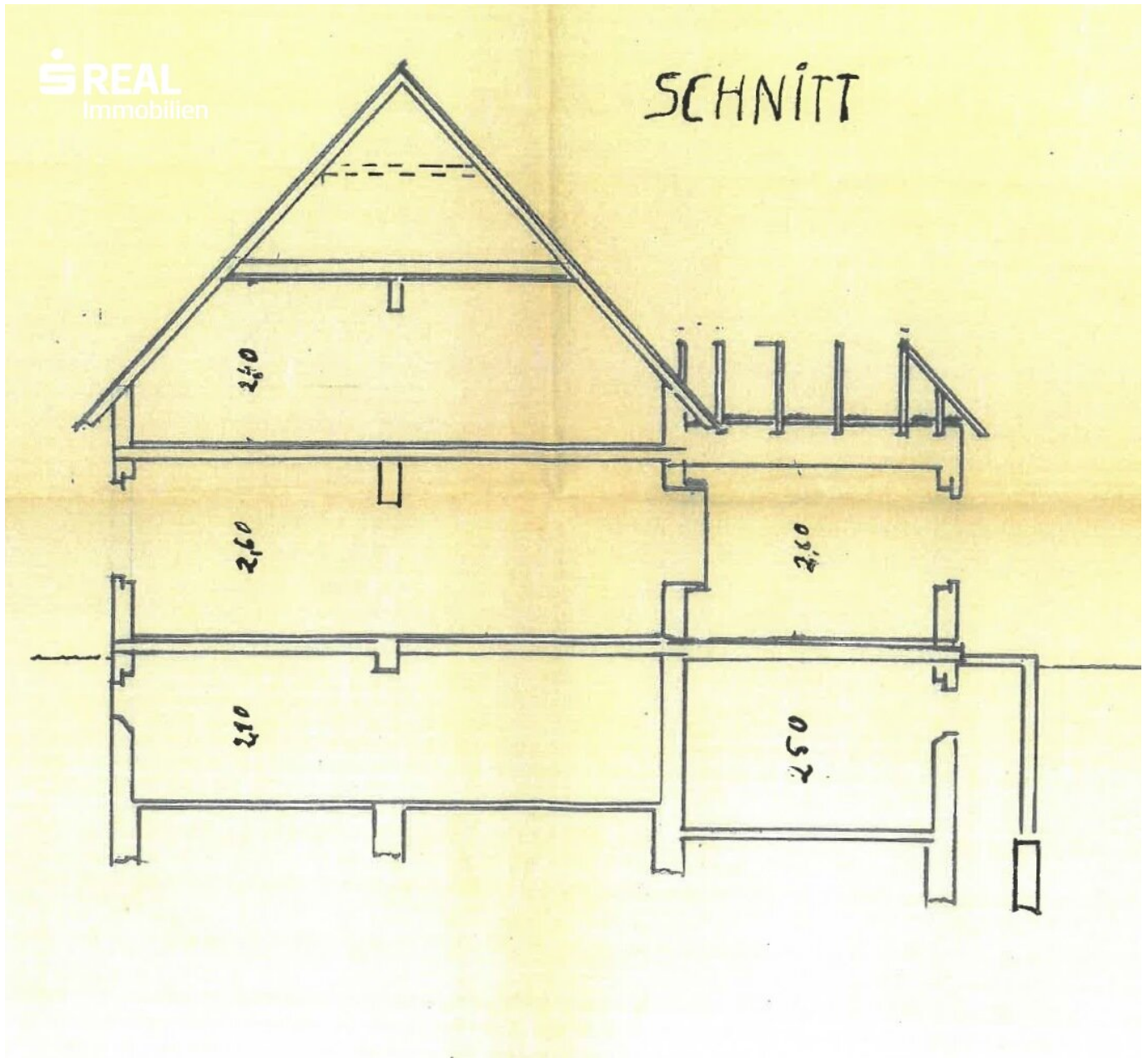


 REAL  
Immobilien



OSTEITE

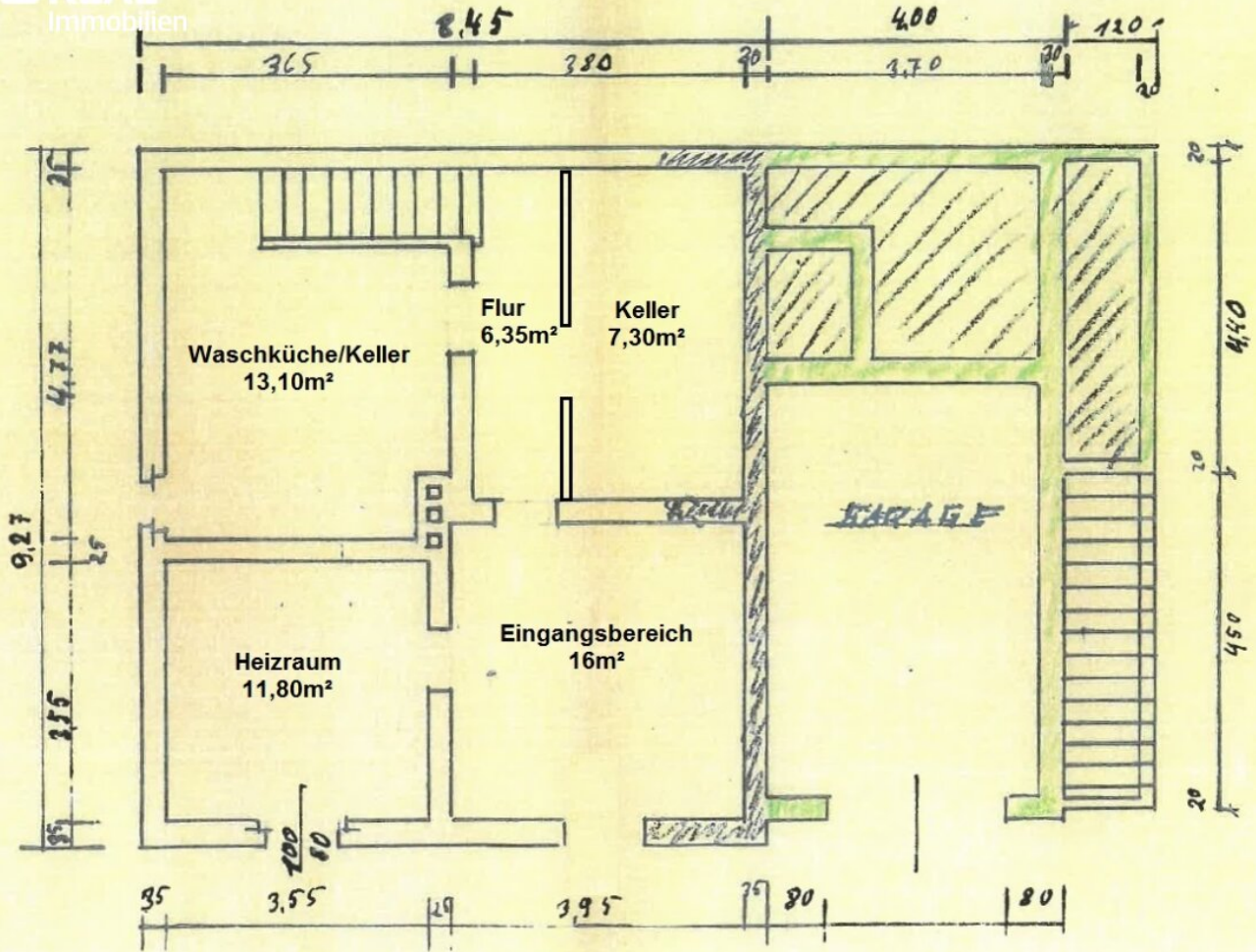






Skizze  
Ists. and Maßangaben eingezeichnet

REAL  
Immobilien

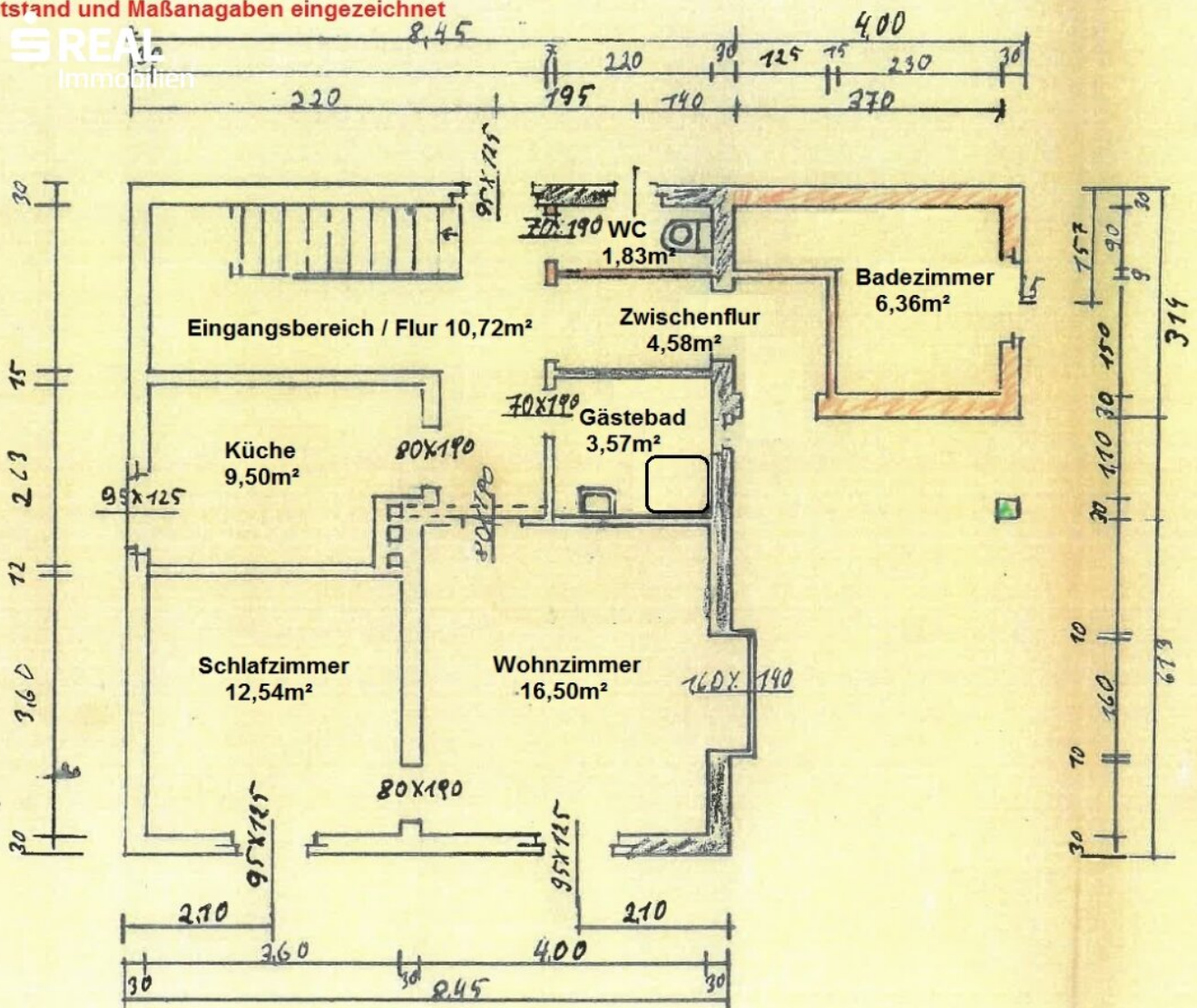


KELLER

Skizze

Iststand und Maßangaben eingezeichnet

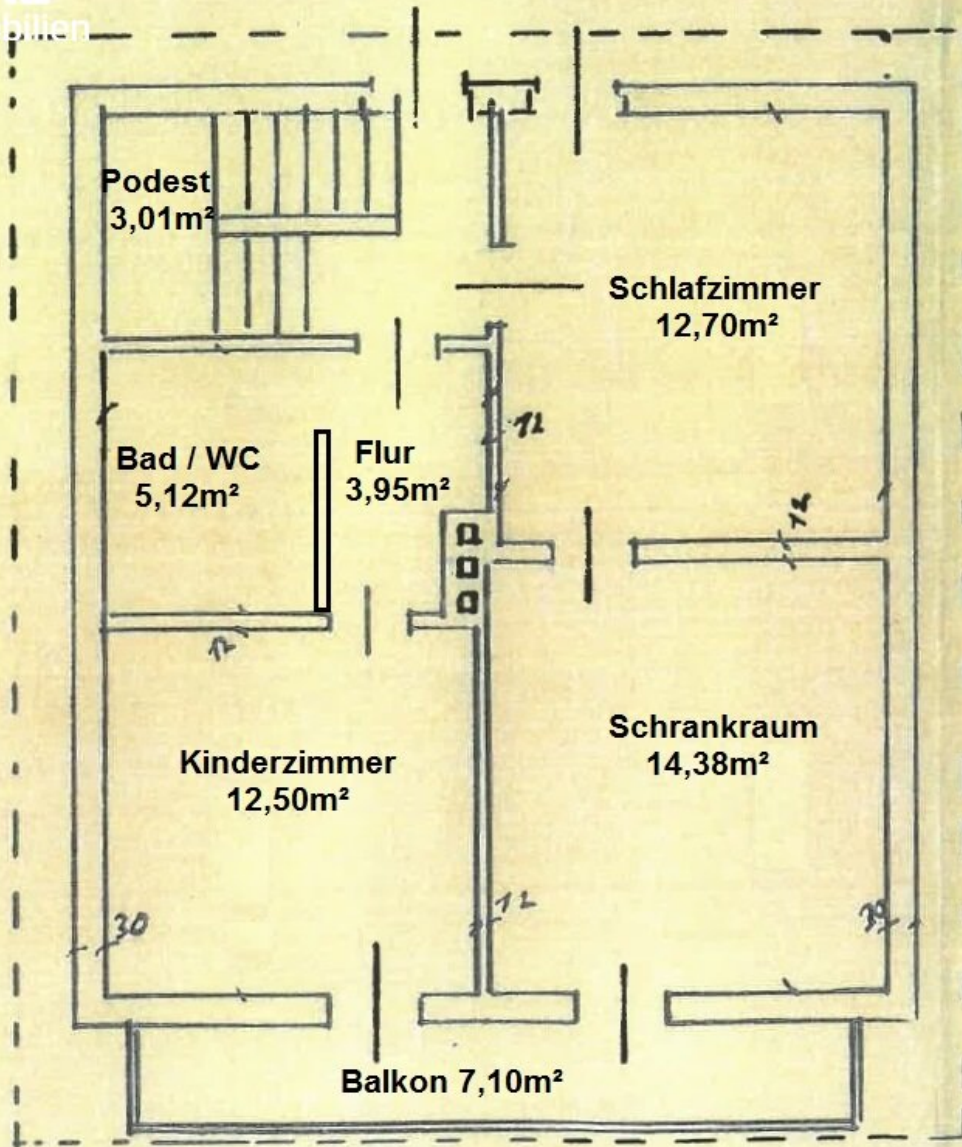
SREAL  
Immobilien



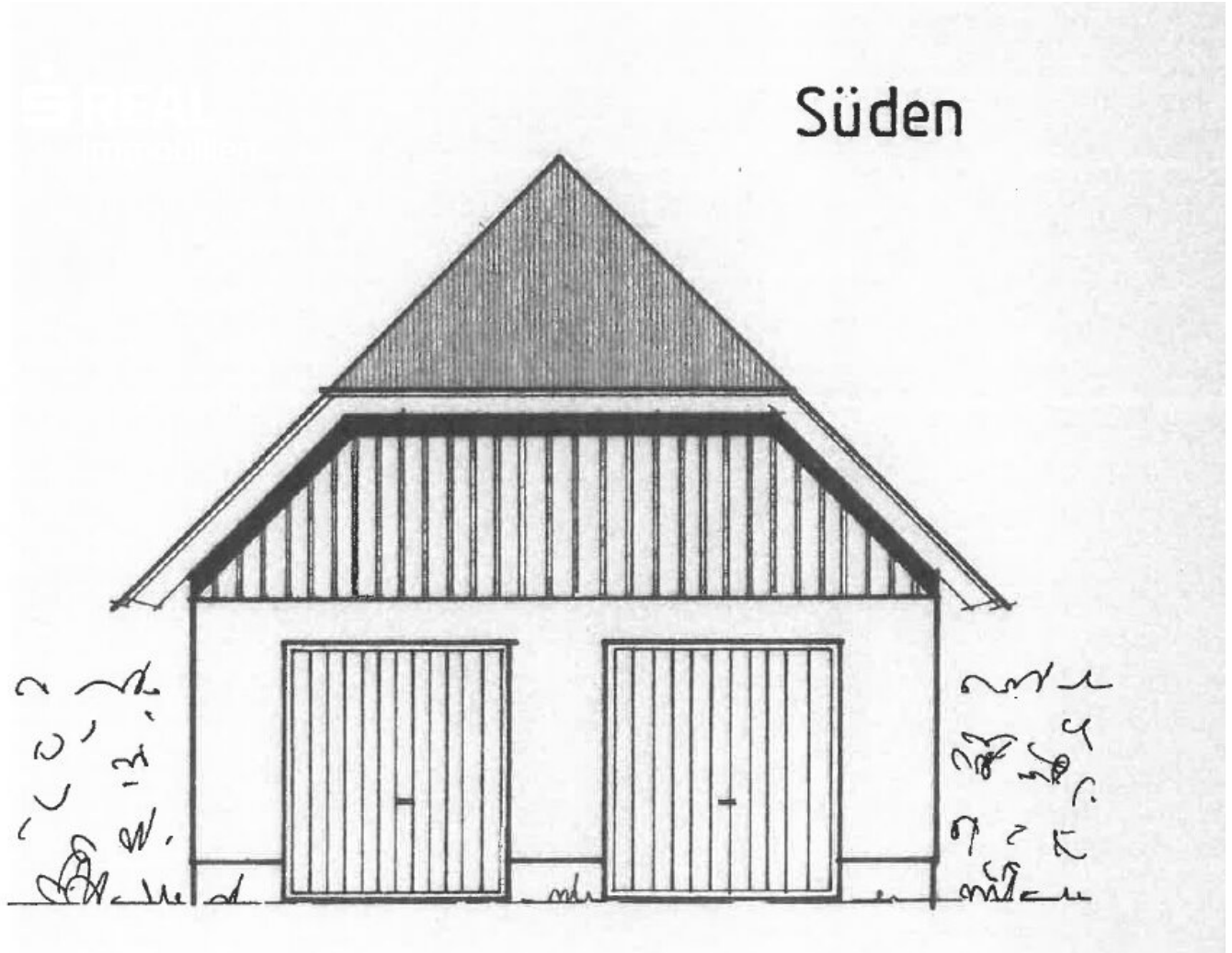
ERDGESCHOSS

Planskizze  
Iststand und Maßangaben eingezeichnet

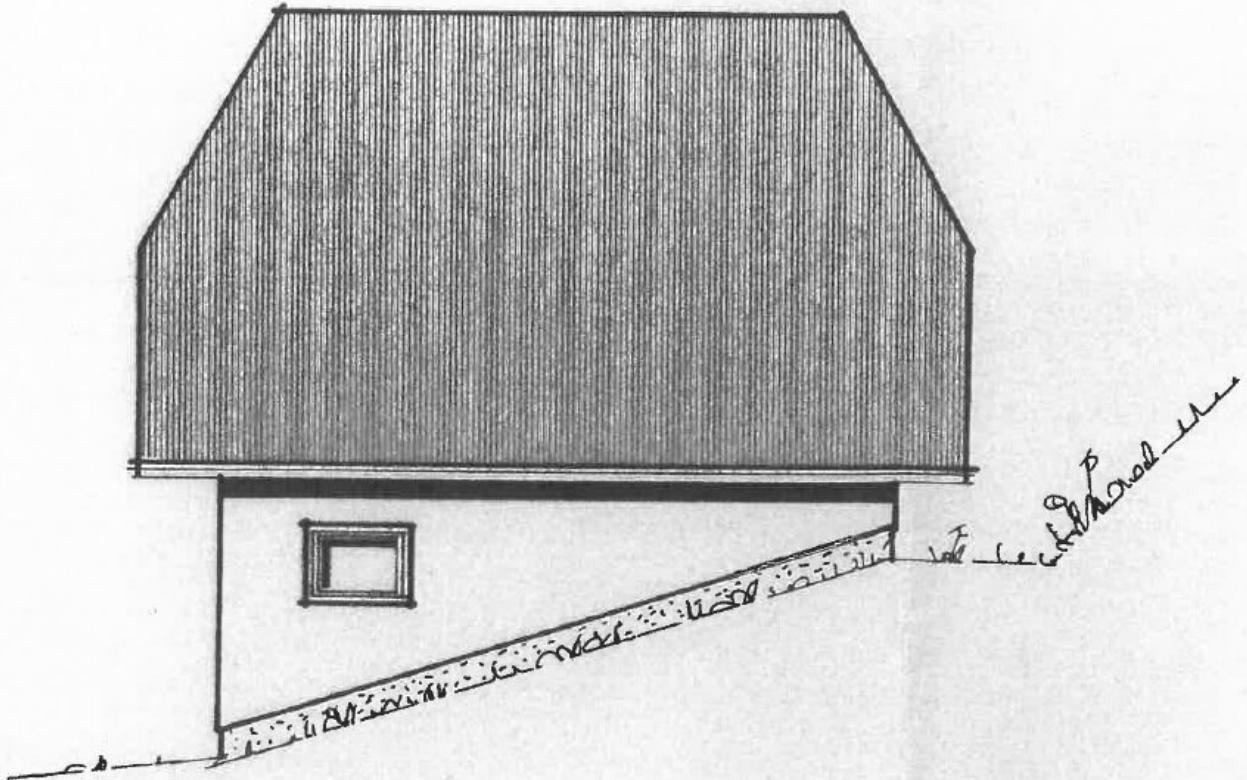
**SREAL**  
Immobilien



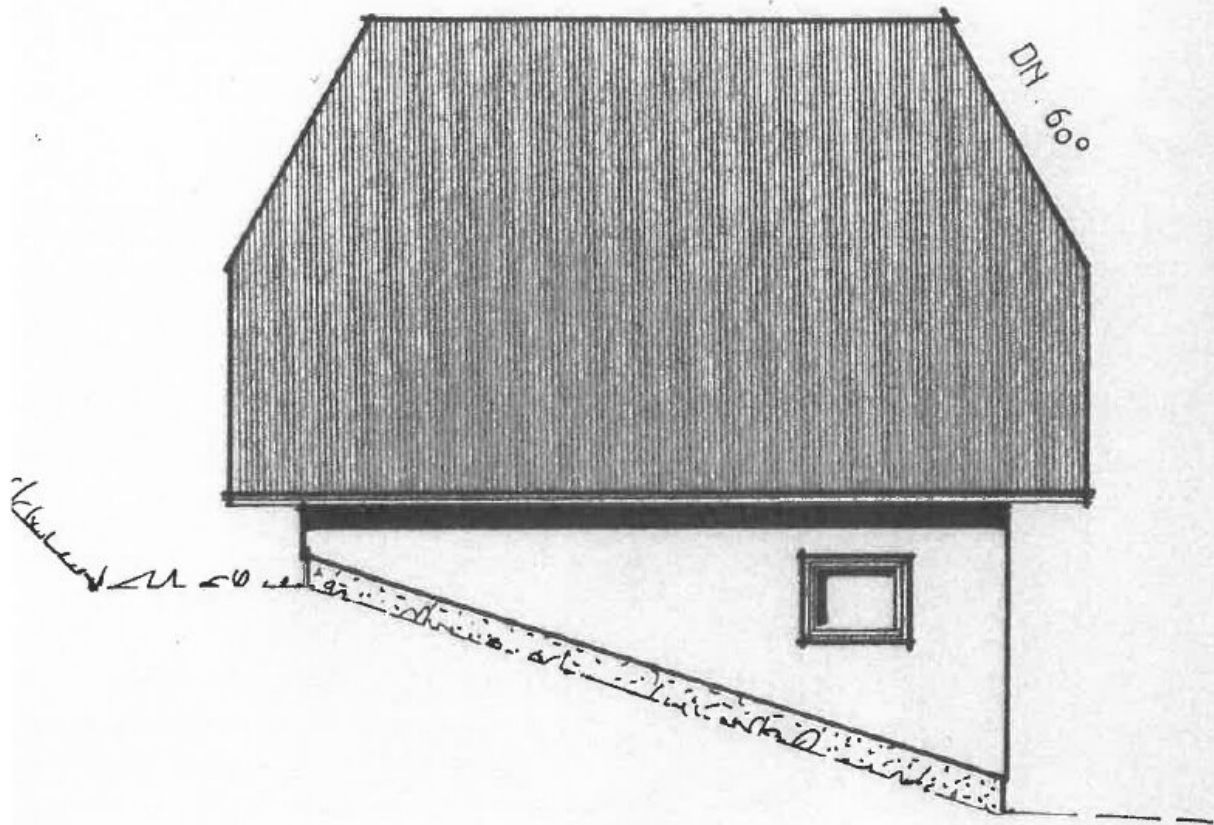
**DACHGESCHOSS**



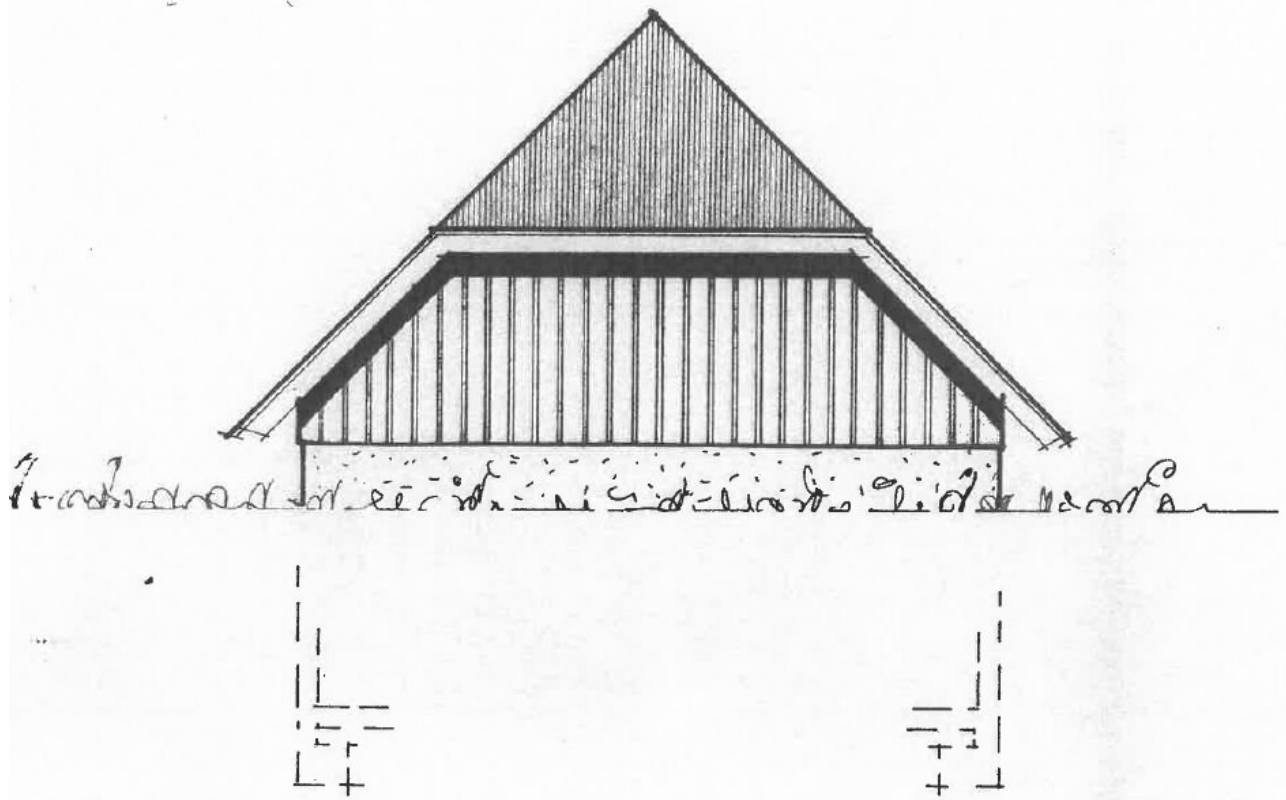
Osten

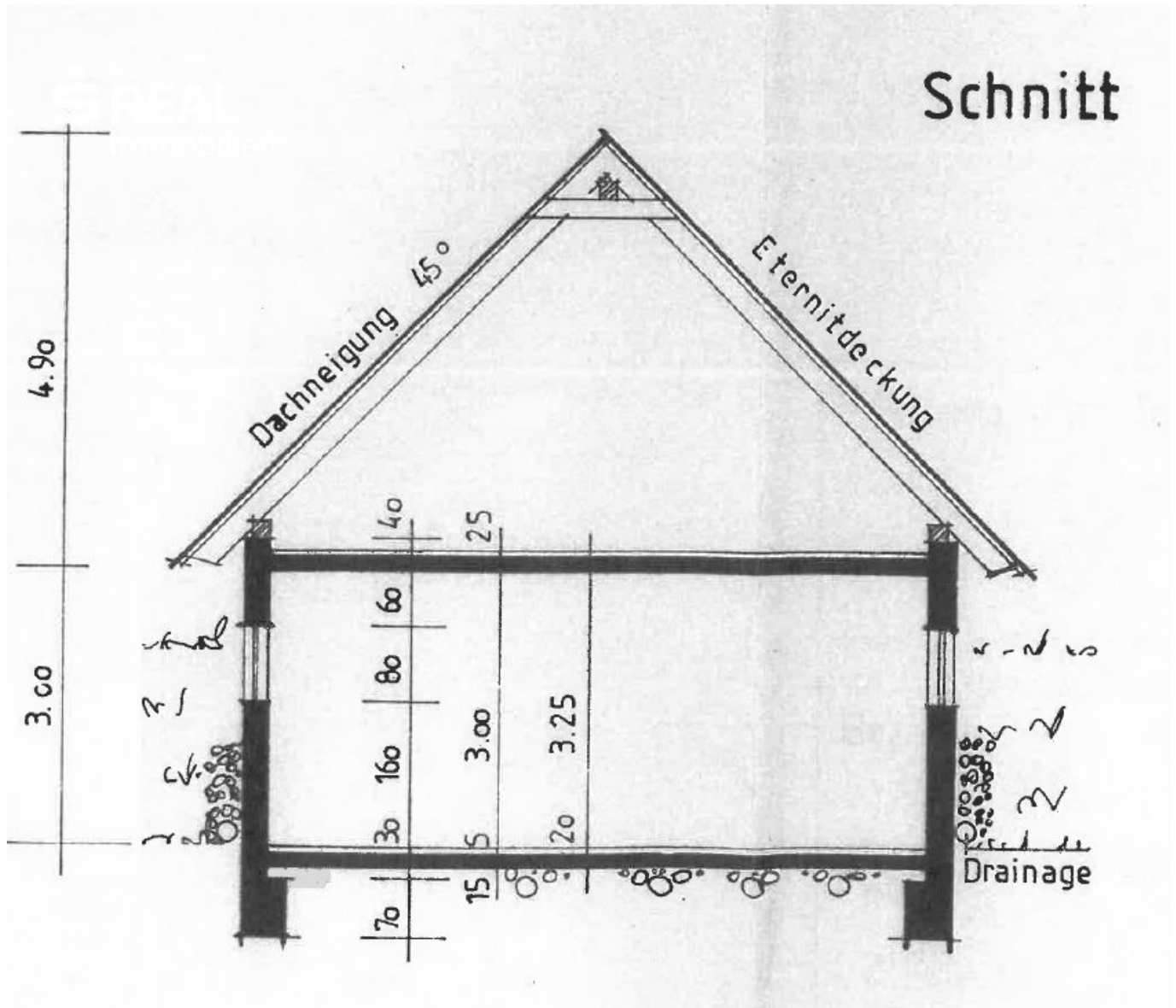


Westen

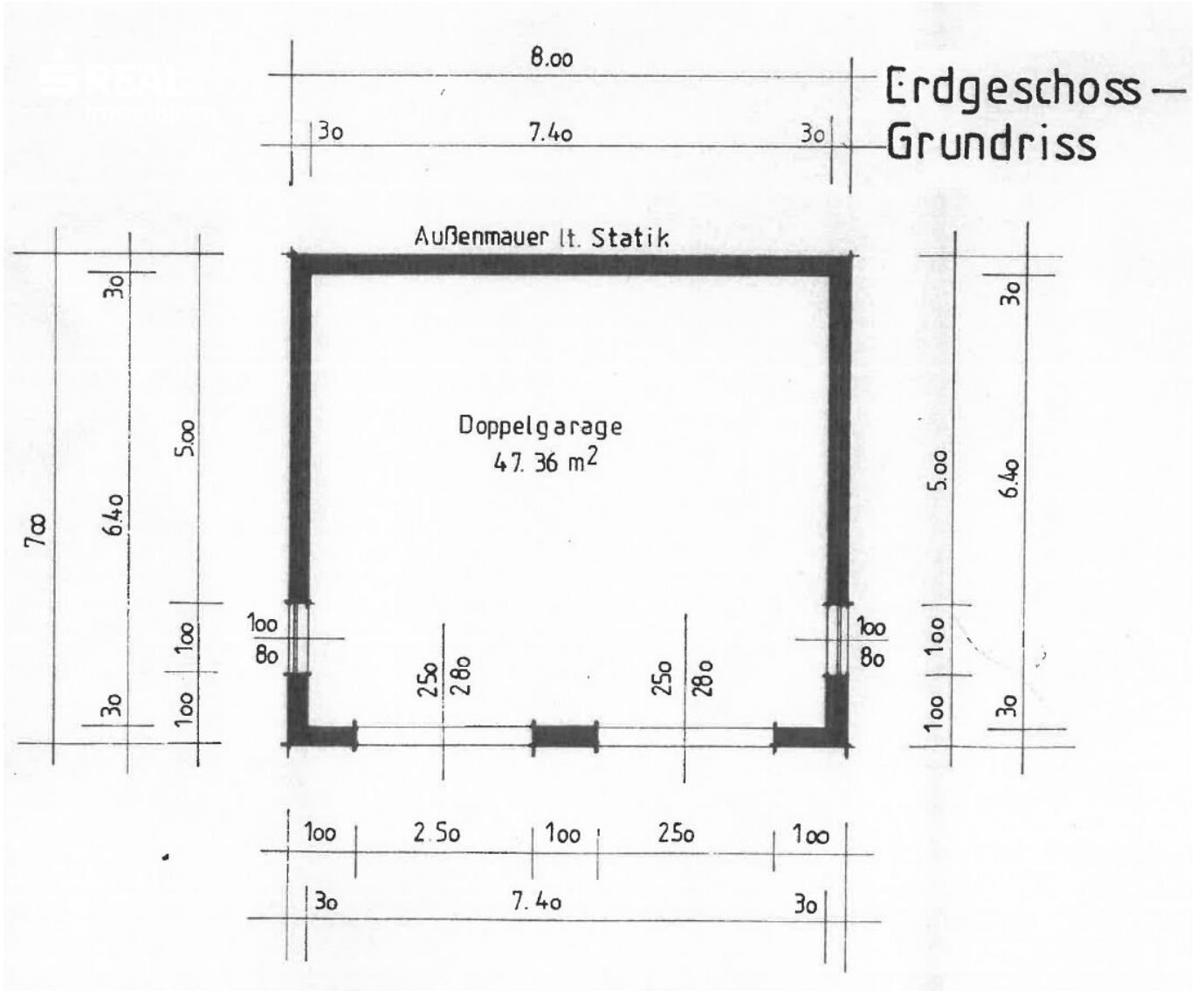


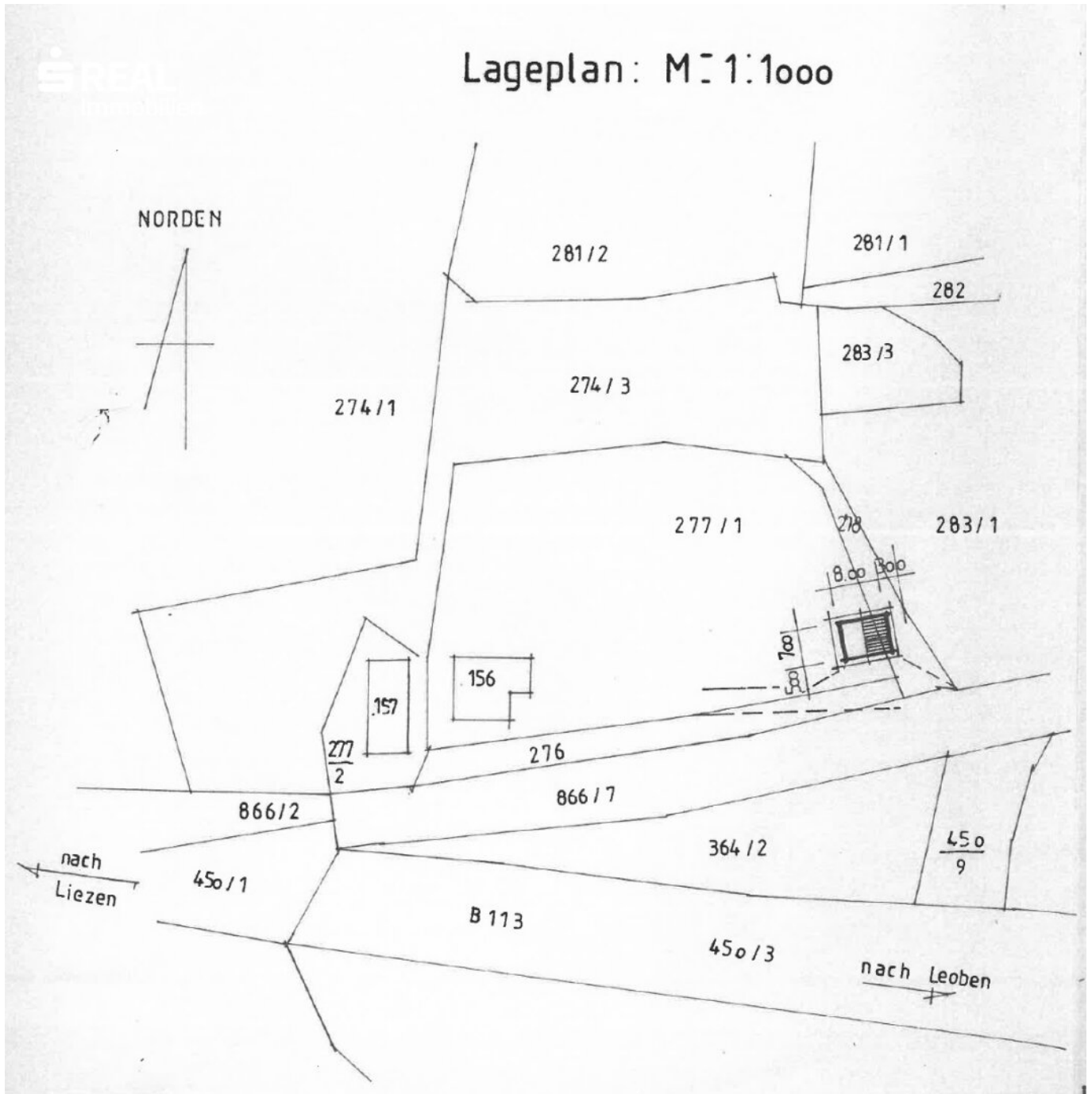
Norden

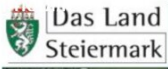












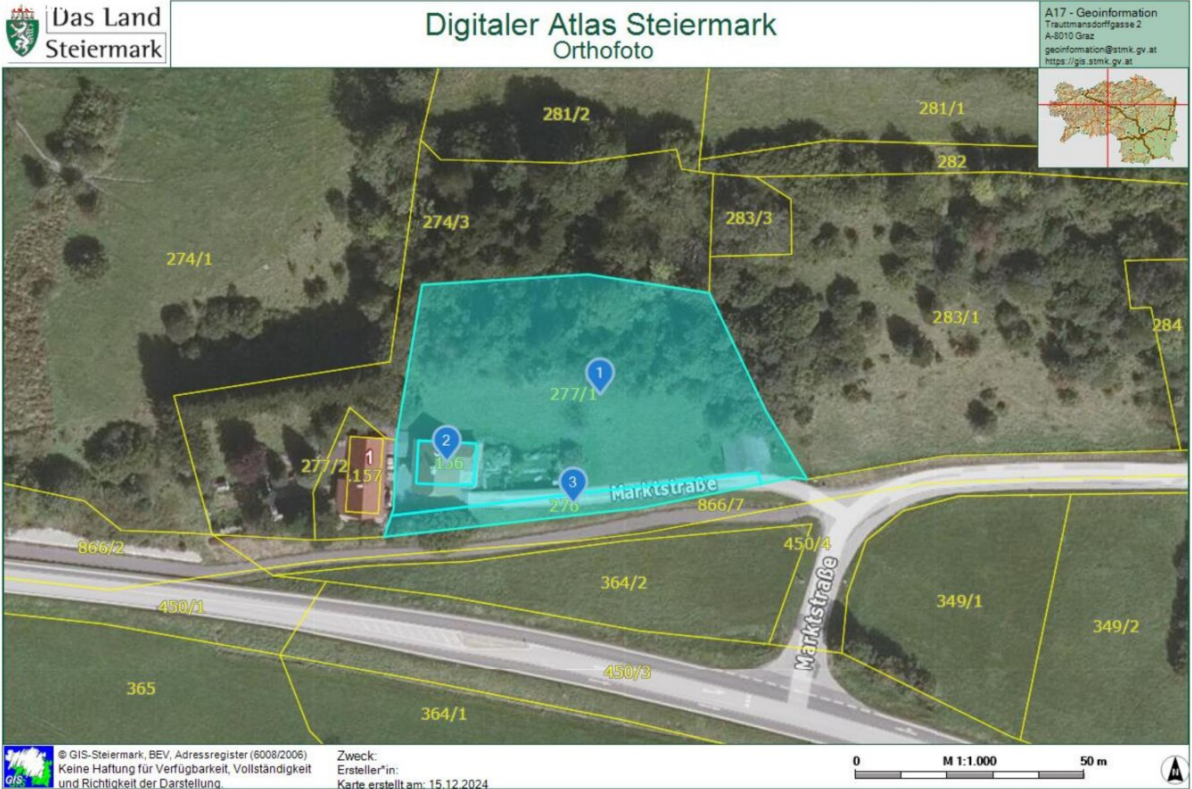
### Digitaler Atlas Steiermark Lageplan

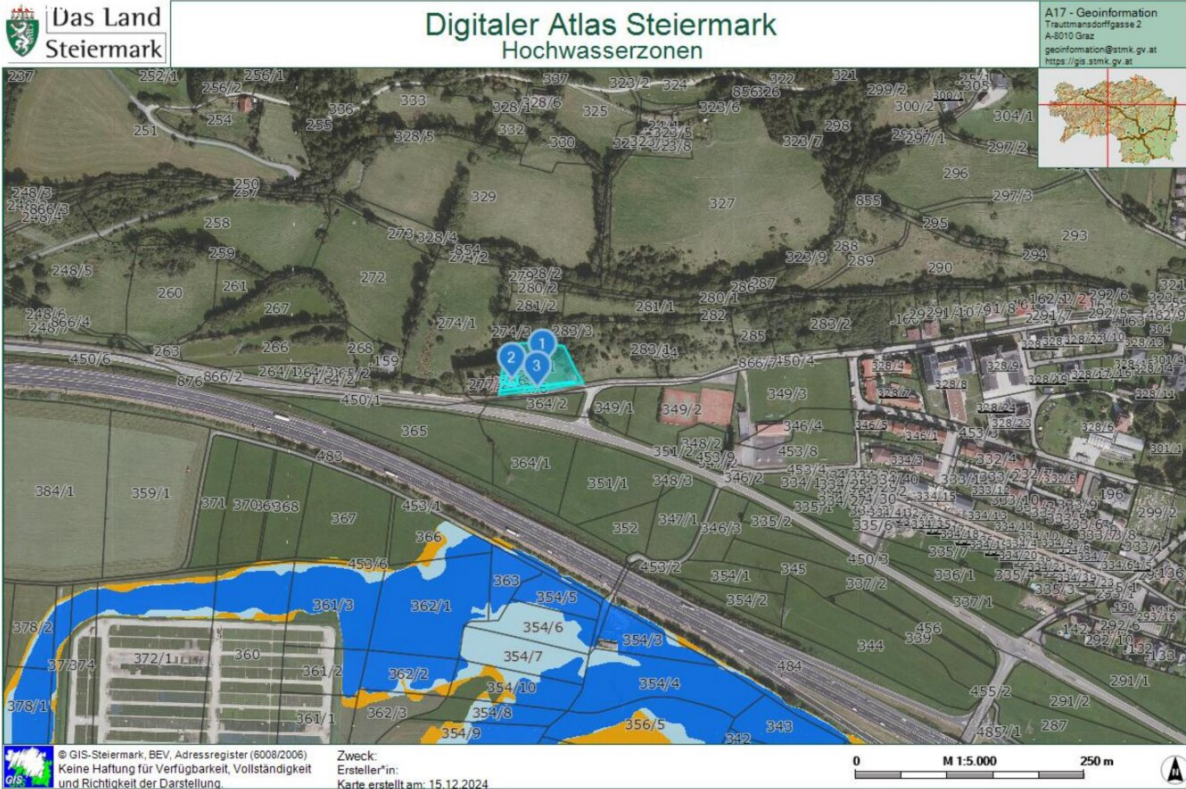
A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>

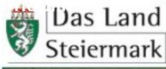


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 15.12.2024







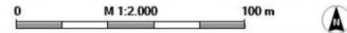
### Digitaler Atlas Steiermark Naturgefahrenplan

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 15.12.2024



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in Kalwang, das mit Baugenehmigung von 1959 bis 1964 errichtet und 1964 die Benützungsbewilligung erteilt wurde.

1972 wurde um einen Zubau angesucht (Garage im UG, Badezimmer im EG) der 1980 Benützungsbewilligt wurde.

1990 wurde um die Baugenehmigung einer Doppelgarage angesucht und der Bau mit Benützungsbewilligung 1994 abgeschlossen.

Die Doppelgarage wurde so errichtet das auch ein Wohnwagen, Wohnmobil oder ihr Motorboot Platz findet.

Das an das Wohnhaus angebaute Carport muss aufgrund eines Abbruchbescheides abgetragen werden. (Neubau möglich)

Zusätzlichen Stellplatz für ihr Auto finden Sie in der an das Haus angebauten Garage oder bei Bedarf wäre ein Carportbau am Grund neben dem Haus möglich..

Das Haus wurde durch laufende Sanierungen in Stand gehalten und bietet daher einen modernen Wohnkomfort.

Die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert, um die Energieeffizienz zu verbessern.

Im Jahr 2006 erfolgten umfassende Sanierungsmaßnahmen am Dach, der Fassade und der Terrasse.

Die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert und das Haus wird nun mit einer modernen Wärmepumpenheizung beheizt.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 saniert, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht hat.

Das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Kalwang liegt im [Liesingtal](#) und hat ca. 1105 Einwohner.

Die Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs ist in Kalwang direkt gegeben. Das UKH Kalwang ist in direkter Nähe.

Der Kupferstollen im Ort ist für die Behandlung von Lungenkrankungen und Long-Covid-Folgen per Gutachten geeignet.

Die umliegenden Berge (Eisenerzer Alpen) und der Nahe gelegene Nationalpark Gesäuse bieten ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Klettertouren oder Skifahren.

Die Gemeinde bildet gemeinsam mit Gaishorn am See, Kammern im Liesingtal, Mautern in Steiermark und Wald am Schoberpass den [Tourismusverband](#) „[Palten-Liesing](#) Erlebnistäler“.

Besonders hervorzuheben:

- tolle Raumaufteilung
- saniert und sofort beziehbar (Fenster, Dach, Fassadendämmung, Terrasse, Badezimmer)
- großes Grundstück
- Keller
- Luftwärmepumpe
- großzügige Doppelgarage (für Wohnwagen, Wohnmobil geeignet)

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Raumaufteilung:

EG: Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, WC, Gästebad, Flur, Badezimmer, Terrasse



DG: Vorraum, Schlafzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer, Badezimmer, Balkon

KG: Vorraum, Heizraum, Waschküche , Kellerraum, Flur

**HWB:** 141,0 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 289.000.-

**Honorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

**Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir um schriftliche Kontaktaufnahme unter [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at).**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.