

**Zentrale Lage mit großem Entwicklungspotenzial:
Mehrfamilienhaus in Kalsdorf.**



Objektnummer: 1057

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	431,00 m²
Nutzfläche:	431,00 m²
Gesamtfläche:	431,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

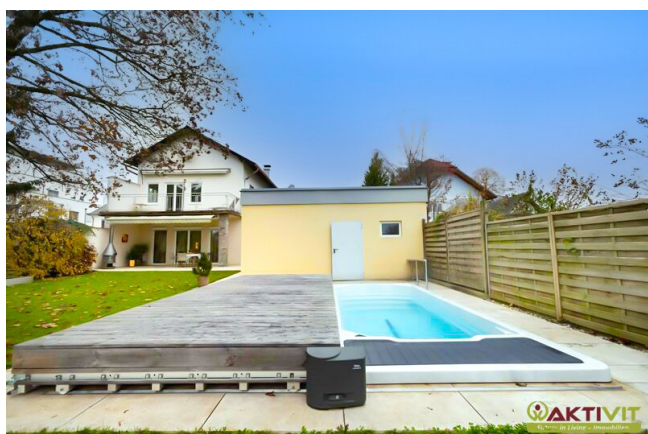
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz







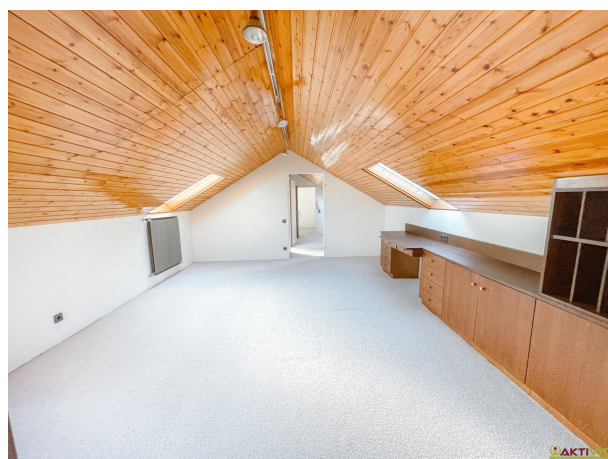


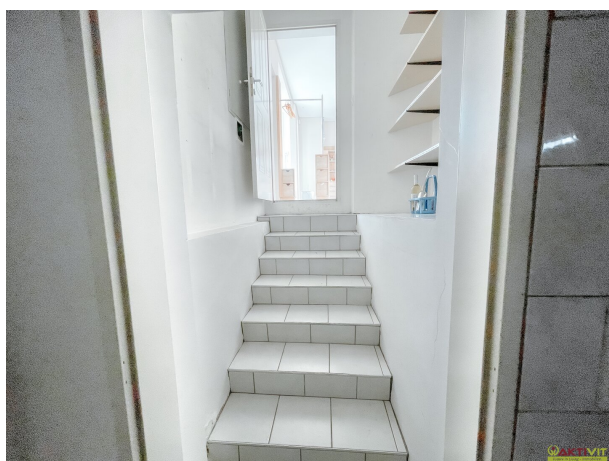








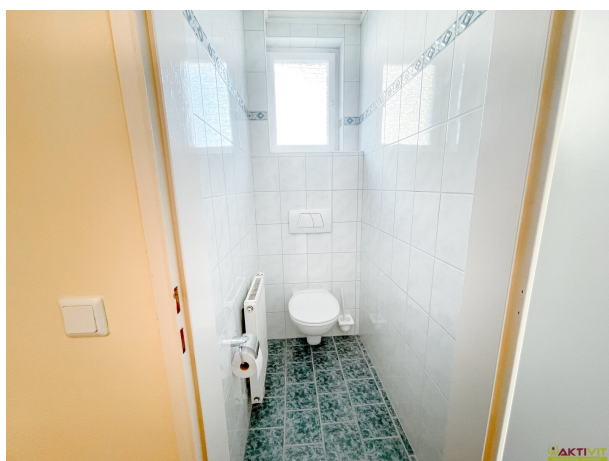


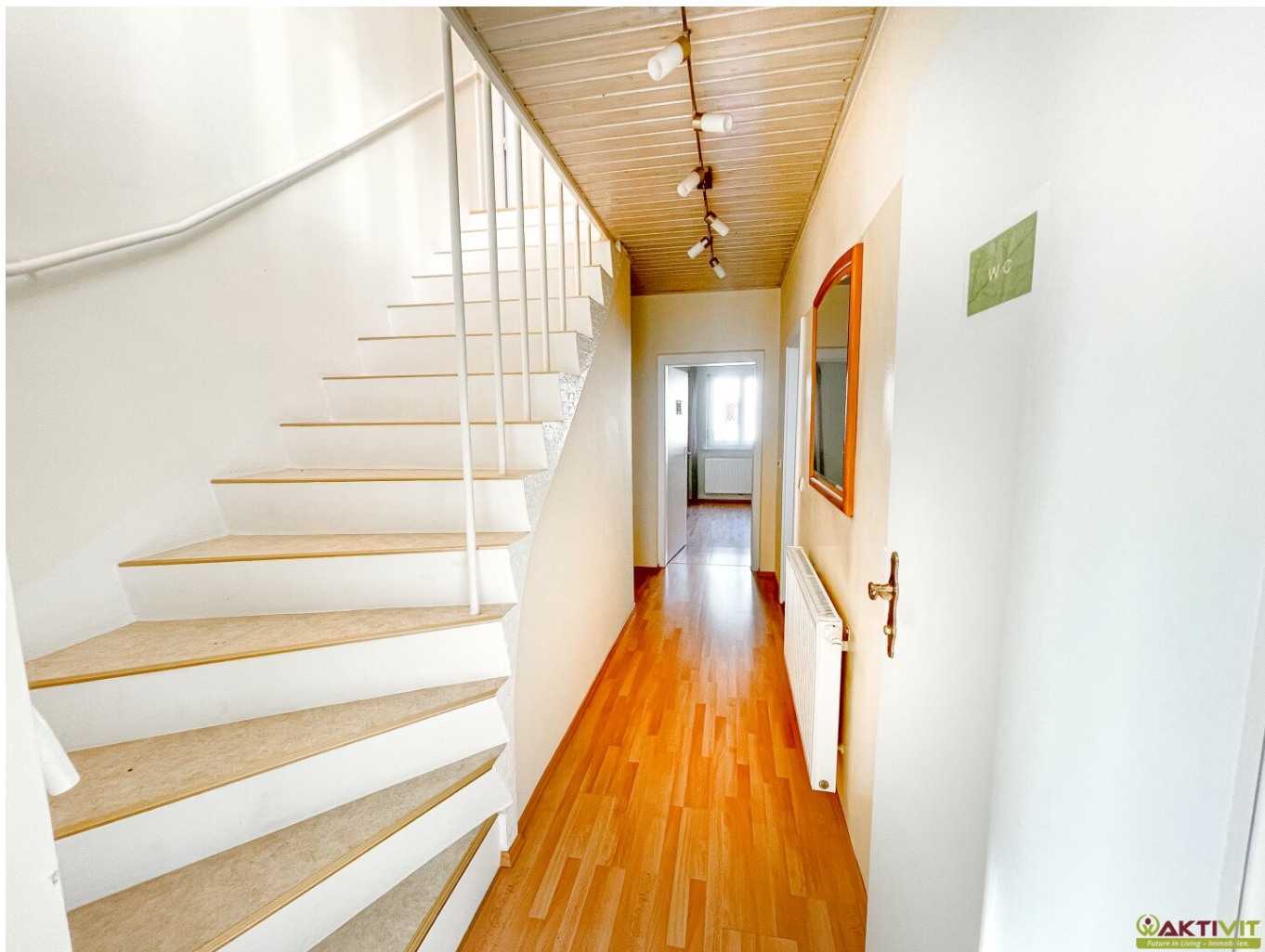


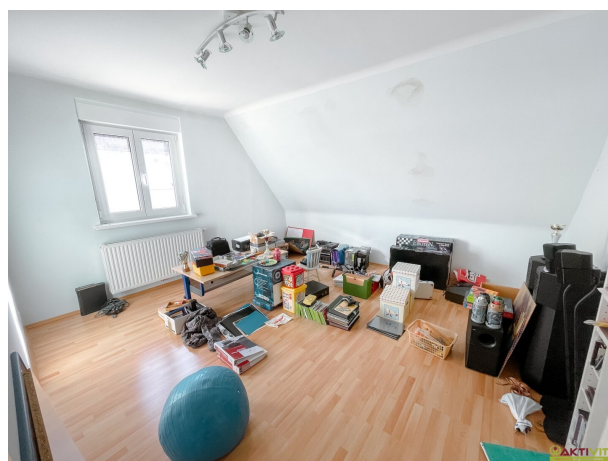
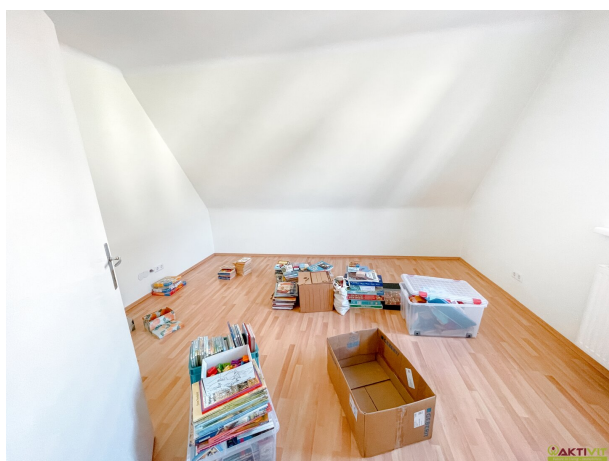








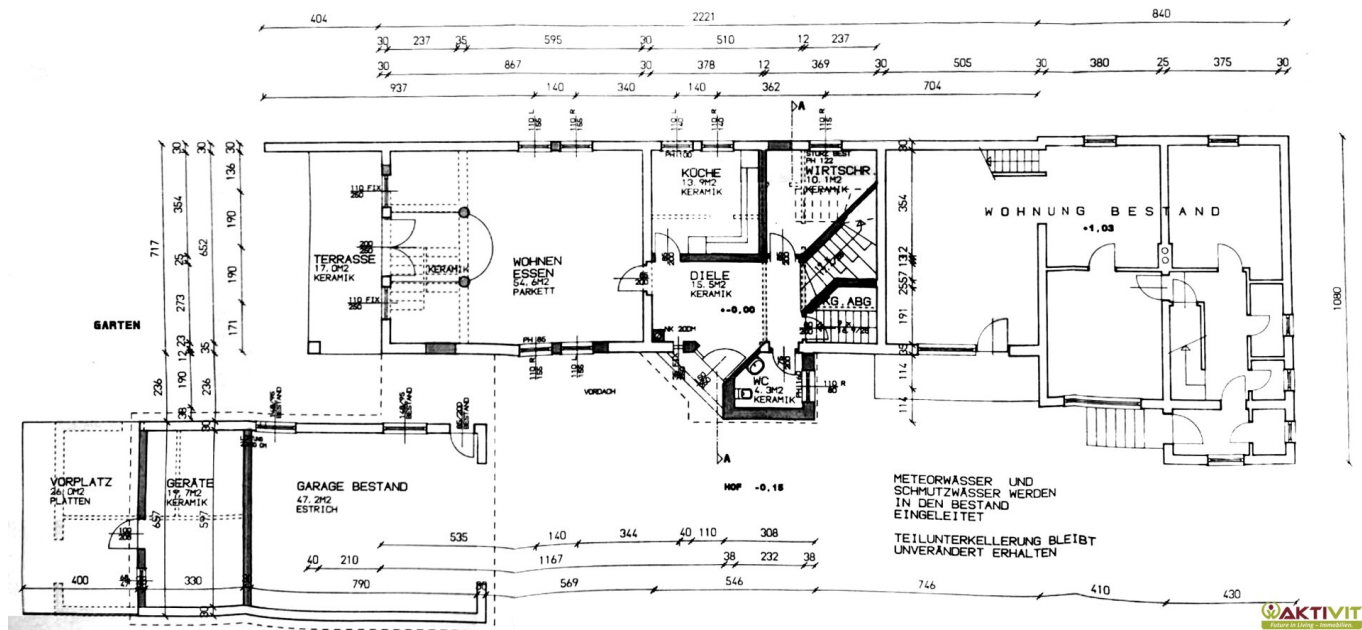




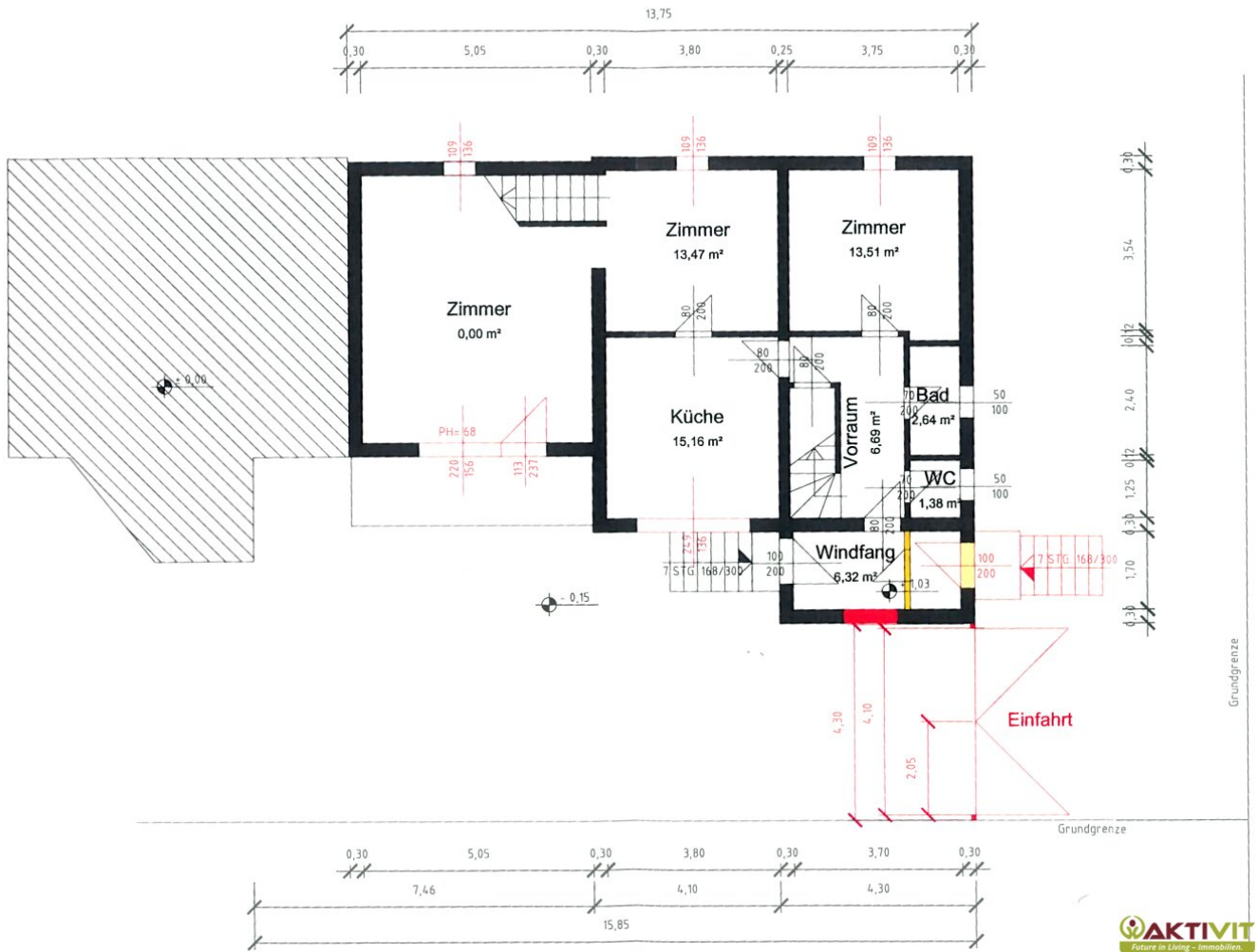


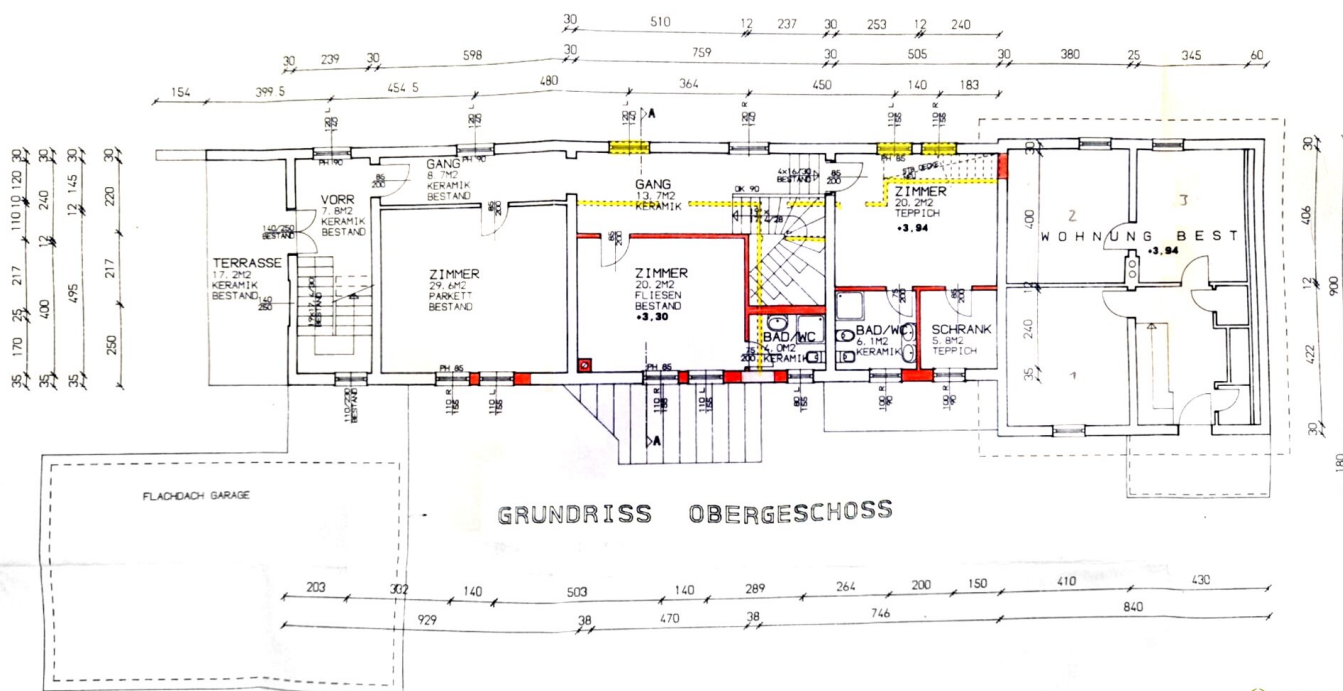
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

ABSTÄNDE ZU DEN GRUNDGRENZEN UNVERÄNDERT

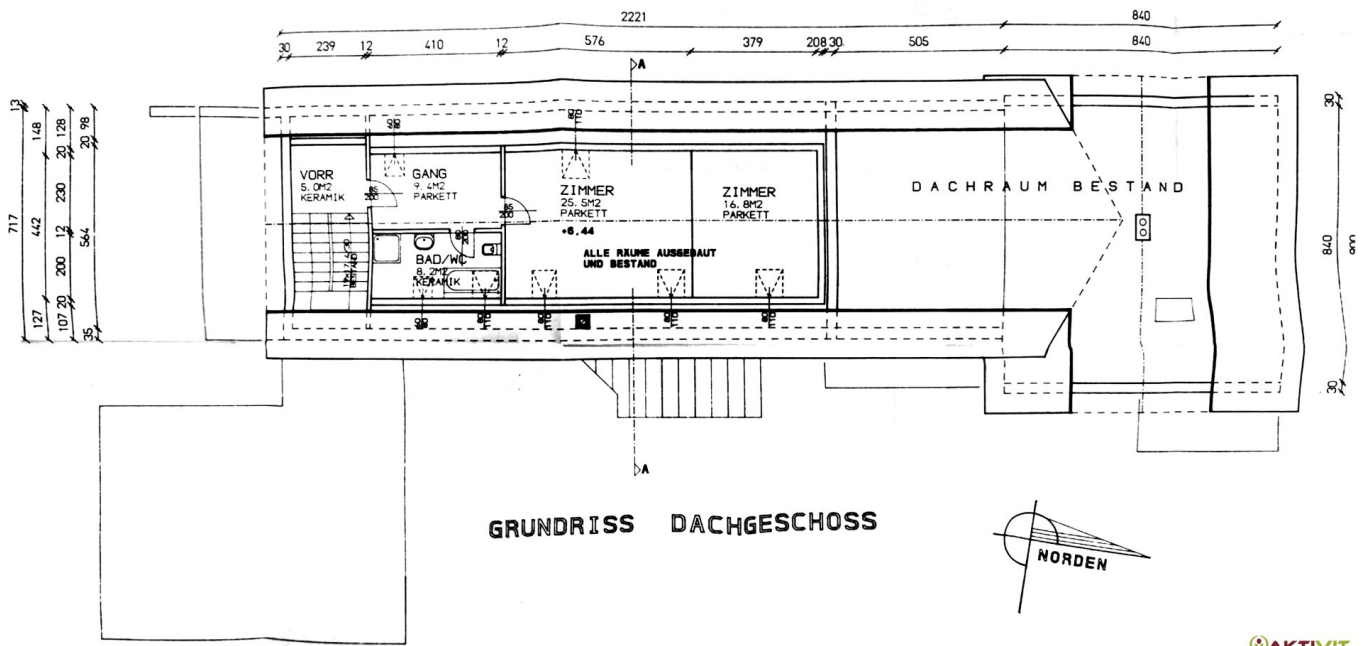


Grundriss Erdgeschoss M = 1:100

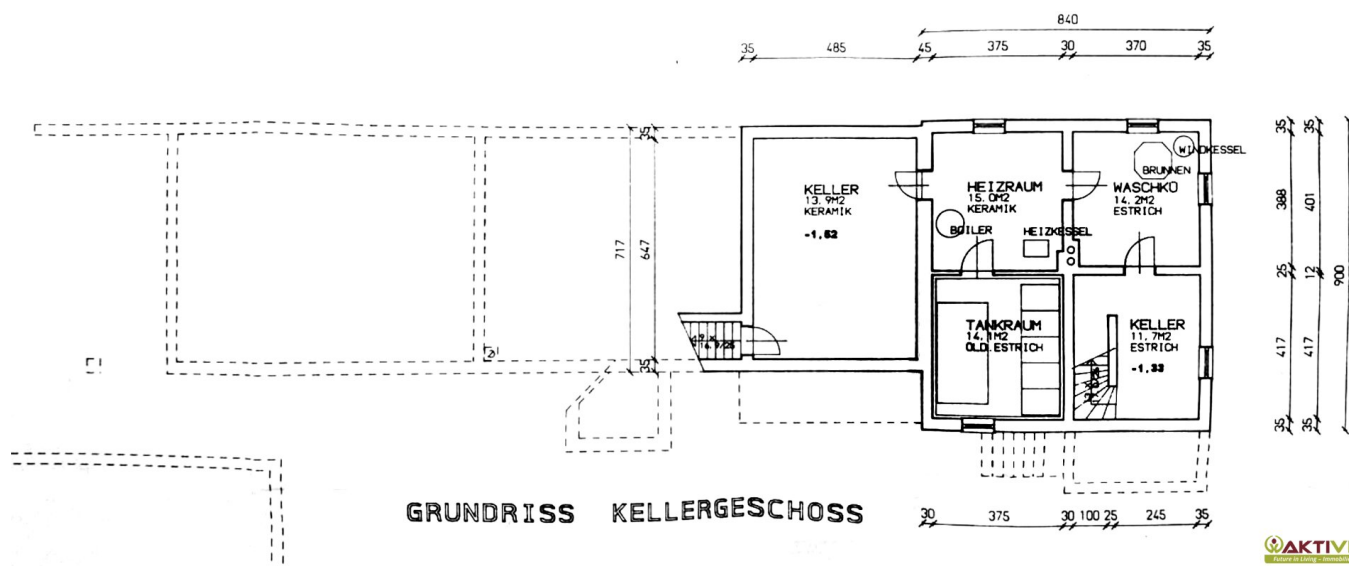




GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage und bietet außergewöhnliches Entwicklungspotenzial mit bis zu ca. 675 m² Nettonutzfläche.

Auf der Grundstücksfläche von rund 1.120 m² bietet die Liegenschaft aktuell zwei Wohnungen sowie eine vormals gewerblich genutzte Einheit (Ordination).

DIE VORTEILE DIESER IMMOBILIE AUF EINEN BLICK:

- Zentral in Kalsdorf mit sehr guter Infrastruktur.
- Nur ca. 10 Min vor Graz.
- Ca. 431 m² bestehende Nutzfläche + Keller.
- Gepflegter Zustand - sofort beziehbar.
- Teilmöbliert – Möblierung laut Fotos inkludiert.
- Eigener Garten, Terrasse, sowie Swimmingpool vorhanden.
- Widmung: Bauland-Kerngebiet (KG).
- Großzügige Grundstücksfläche mit rund 1.120 m².
- Projektpotenzial: bis zu ca. 900 m² Bruttogeschoßfläche möglich.

DAS HAUS.

Die Liegenschaft erstreckt sich über Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bietet eine

oberirdische Gesamtnutzfläche von ca. 431 m². Hinzu kommen die Flächen des Kellers.

Die bestehenden Räumlichkeiten beinhalten zwei großzügige Wohnungen sowie eine gewerblich genutzte Einheit (ehem. Ordination), womit sich das Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder zur (Teil-)Vermietung eignet.

Die Raumaufteilung ist funktional, gepflegt und vielseitig nutzbar.

Zusätzlich stehen eine Terrasse mit ca. 17 m², ein gepflegter Gartenbereich sowie ein Swimmingpool zur Verfügung.

Eine Garage mit ca. 47 m² sowie zusätzliche Frestellplätze runden das Angebot ab.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde um 1950 in massiver Bauweise errichtet und laufend gepflegt. Es präsentiert sich in gutem Zustand und ist sofort beziehbar.

Die Ausstattung umfasst Parkett-, Fliesen- und Laminatböden, eine Einbauküche, die Ausstattung der Badezimmer. Beheizt wird mittels Zentralheizung (Öl), ergänzt durch einen Kamin für behagliche Wohnatmosphäre.

Die Möblierung laut Fotos ist im Kaufpreis inkludiert.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf rund 1.120 m².

Nach letztem Stand der Flächenwidmung in Kalsdorf handelt es sich um die Widmung Bauland "WA (Wohnen Allgemein)" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 bietet enormes Entwicklungspotenzial: Es lassen sich hier bis zu ca. 900 m² Bruttogeschosßfläche bzw. rund 675 m² Nettonutzfläche realisieren.

Damit ist die Liegenschaft auch für Bauträger und Projektentwickler hochinteressant.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap