

## Charmantes Einfamilienhaus in Bestlage von Kalsdorf bei Graz – Ein Paradies der Ruhe



Rosengasse -11

**Objektnummer: O2100163281**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8401 Kalsdorf bei Graz
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	146,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,73 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	38,28 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner





ImmoZ

























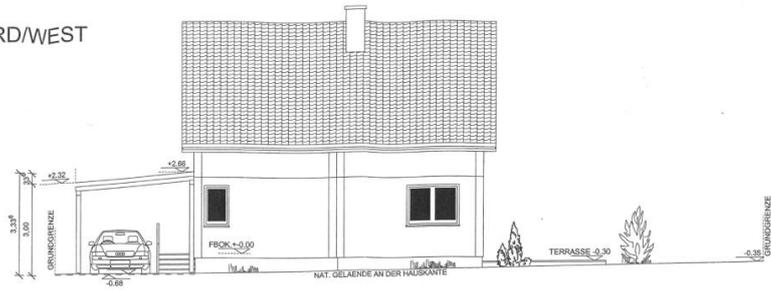




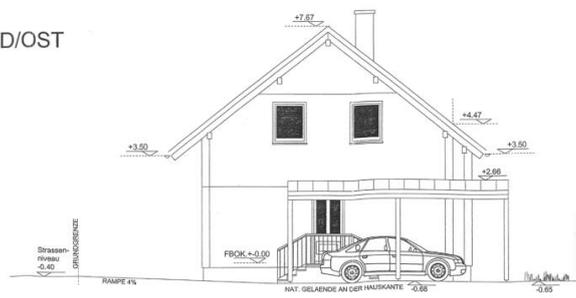




ANSICHT NORD/WEST



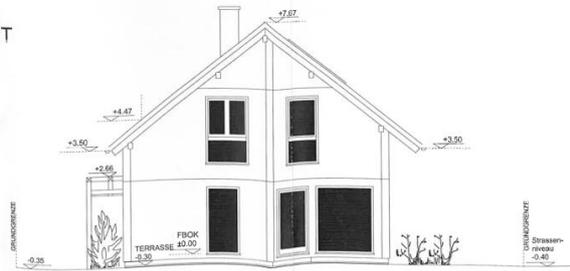
ANSICHT NORD/OST



ANSICHT SUED/OST



ANSICHT SUED/WEST

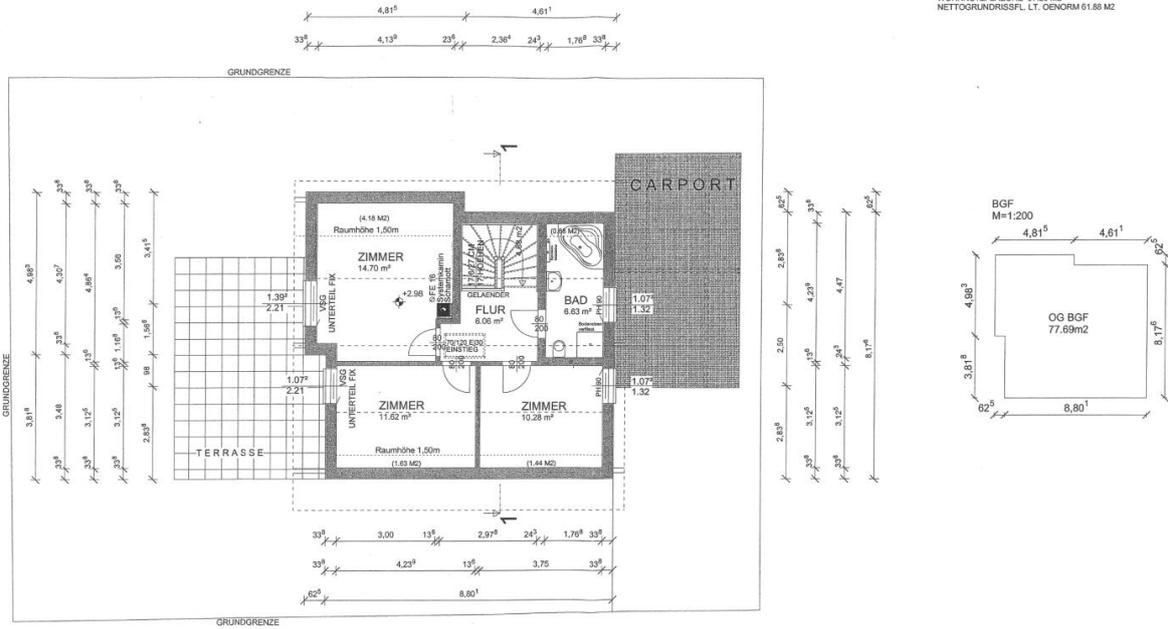






# OBERGESCHOSS

BRUTTO-GRUNDFLÄCHE: 77,69 M<sup>2</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE: 57,30 M<sup>2</sup>  
 NETTOGRUNDRISSFL. LT. DINORM 61,88 M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2010, befindet sich in einer absolut ruhigen und begehrten Lage in Kalsdorf bei Graz. Es besticht durch einen tadellosen Zustand, eine hochwertige Ausstattung und eine energieeffiziente Bauweise, die alle Vorzüge eines Niedrigenergiehauses bietet. Das Haus ist in einem perfekten Zustand, sodass Sie ohne jegliche Renovierungsarbeiten einziehen können – selbst Malerarbeiten sind nicht erforderlich!

### **Liebevoll gestalteter Garten – Ein wahres Rosenparadies**

Der wunderschön angelegte Garten, der dem Namen der Straße „Rosengasse“ alle Ehre macht, wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Durch die ideale Ausrichtung des Hauses strömt viel Licht in die Räume, was eine angenehme, helle Wohnatmosphäre schafft.

### **Wohnkomfort auf höchstem Niveau**

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich im Erdgeschoss, der mit einem Kamin und einem Kachelofen für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt – perfekt für gemütliche Winterabende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den bezaubernden Eigengarten. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich eine vollausgestattete Einbauküche, ein separates WC sowie ein Technikraum.

### **Durchdachte Raumaufteilung und viel Platz**

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle und geräumige Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC. Diese Etage bietet ausreichend Platz für die ganze Familie oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Zusätzliche Annehmlichkeiten**

Ein Carport direkt am Eingangsbereich sowie ein angrenzender Schuppen, der derzeit als Werkstatt genutzt wird, bieten zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzfläche. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Ruhesuchende, die zugleich die Nähe zur Stadt Graz schätzen. Hier erwartet Sie ein wahres Wohlfühlparadies, das durch seine Lage, das lichtdurchflutete Ambiente und den liebevoll gestalteten Garten besticht.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern!**

### **Eckdaten:**

- Baujahr: 2010
- Wohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: 380 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 (3 Schlafzimmer)
- Heizung: Fernwärme (Fußbodenheizung, Kamin/Kachelofen, Solarenergie für Warmwasser)
- Carport, Schuppen/Werkstatt
- Bestlage in Kalsdorf bei Graz

### **Heizkosten**

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher ~ € 70 inkl. 20% USt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Wichtiger Hinweis!**

Das Haus wird momentan von den Eigentümern bewohnt. Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen.

Wir ersuchen Sie den eindringlichen Wunsch der Eigentümer zu wahren.