

## **Geräumiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Kalsdorf!**



Haus-Foto

**Objektnummer: 0005003750**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8401 Kalsdorf bei Graz
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sandra Kielhauser**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H +43 664 6275103

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



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

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 10.10.2023

Bildschirmfoto

0 M 1:1.000 50 m





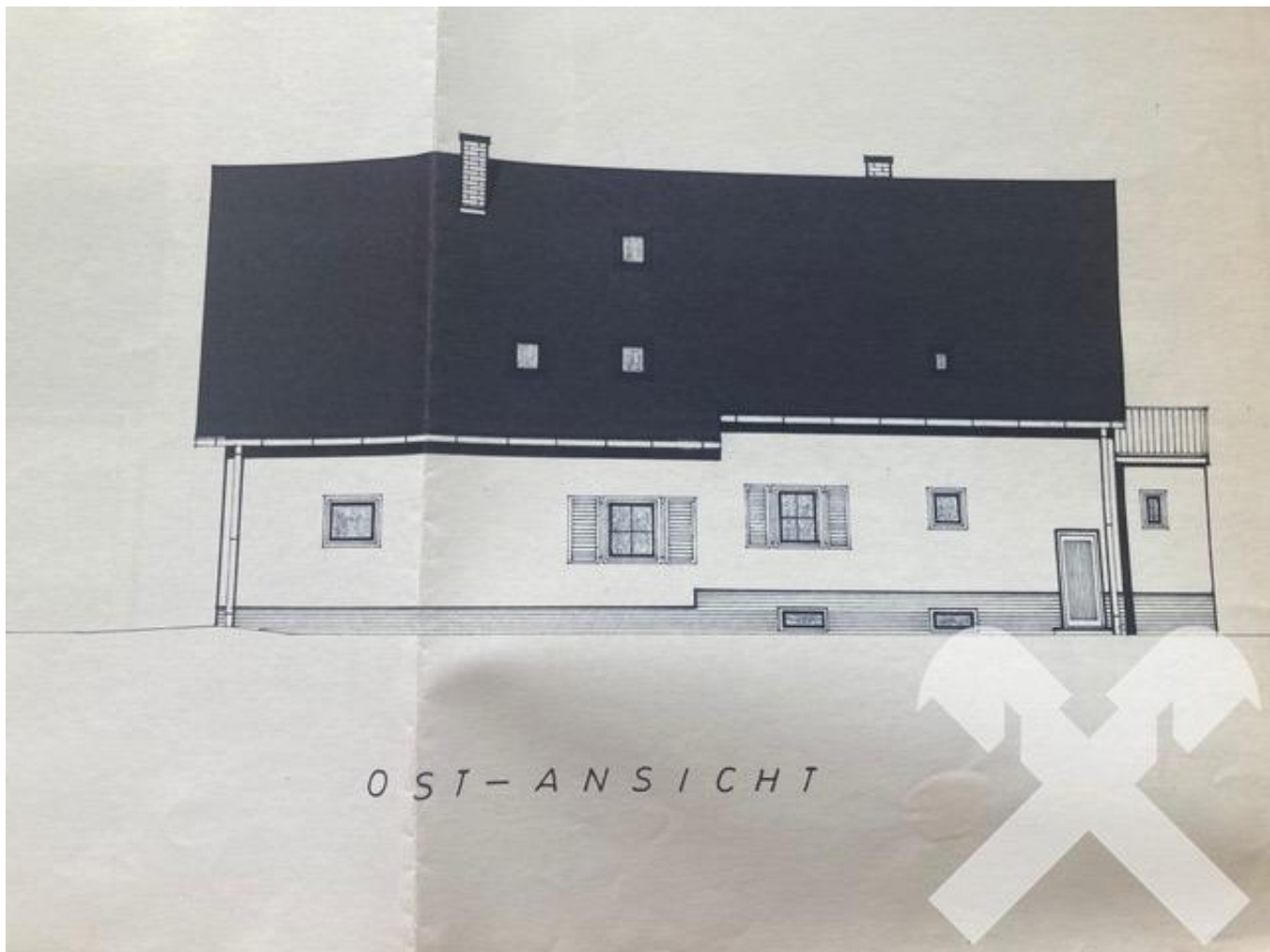




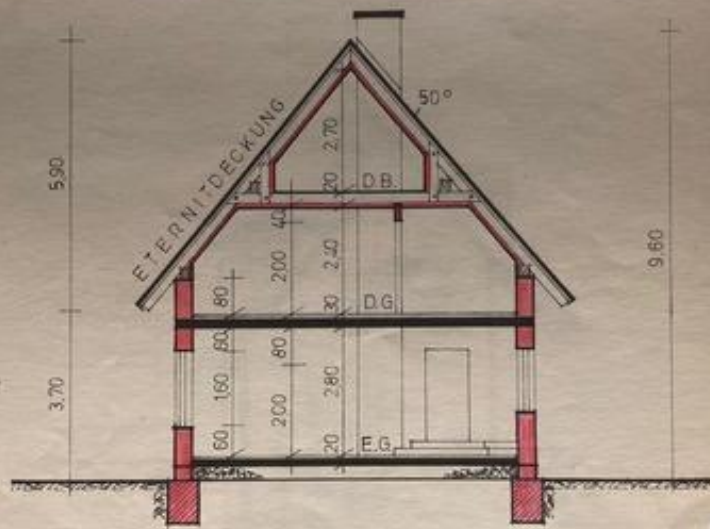






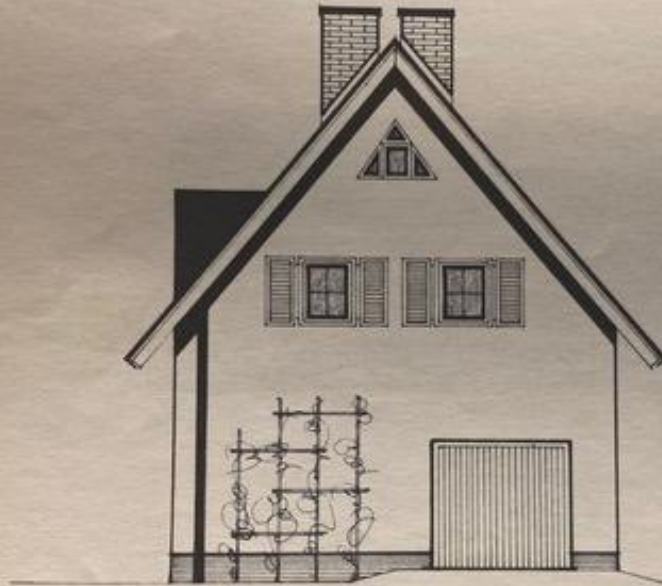


O S T - A N S I C H T



SCHNITT

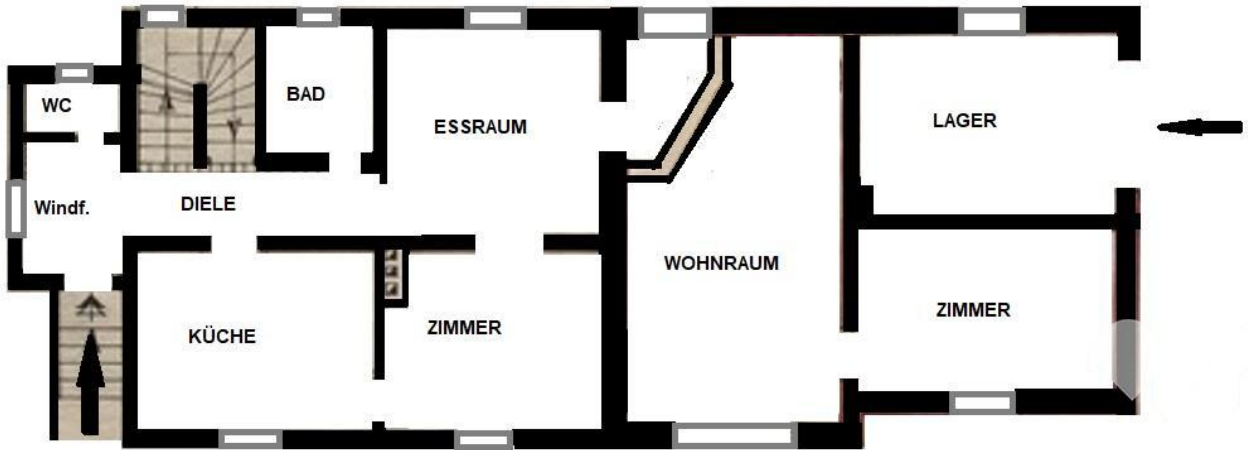


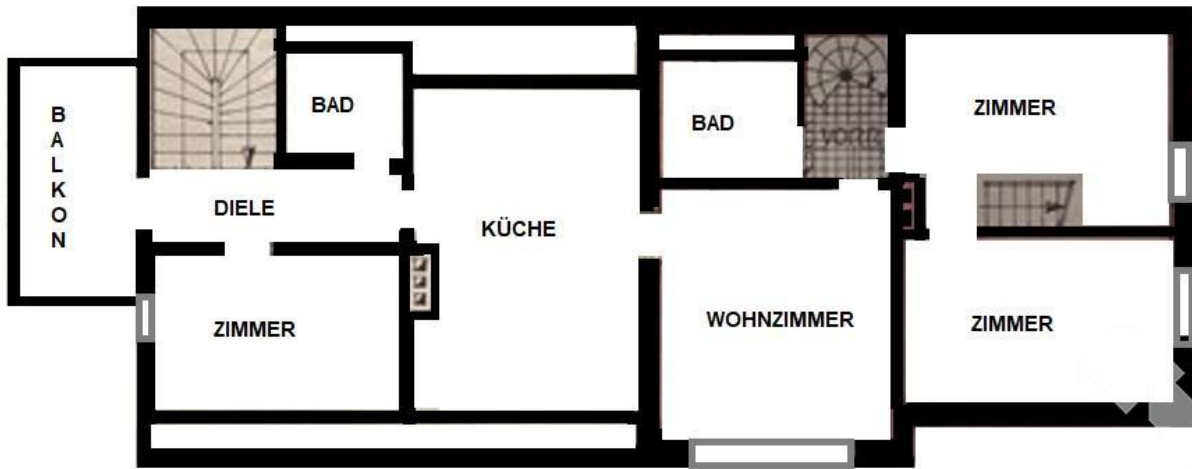


SÜD - A N S I C H T



WEST - A N S I C H T







## Objektbeschreibung

Für alle die eine (handwerkliche) Herausforderung suchen, kreative Wohnideen umsetzen möchten oder mittel- bis langfristige Perspektiven entwickeln wollen! Dieses Objekt bietet DIE GELEGENHEIT für all diese Ambitionen!

Diese Mehrfamilienhaus-Liegenschaft aus den frühen 1960er Jahren, welche sich nur einen Steinwurf von der "Copacabana" entfernt befindet, bietet ein enormes Potenzial für den ambitionierten Heimwerker aber auch Investor und/oder Entwickler.

Das Wohnhaus selbst ist in einem guten Zustand, bietet aber dennoch eine ideale Ausgangslage für handwerklich begabte Käufer, die nur beschränkte Mittel für den Ankauf zur Verfügung haben, jedoch bereit sind, Zeit und Arbeit in die "Wiederbelebung" der Substanz zu investieren. Die solide Ziegel-Massiv-Bauweise bildet dabei die Basis einer künftig ungemein vielseitigen Nutzung (z.B. Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Ordination und/oder Büro kombiniert mit Wohnen etc.)

Für Investoren und Entwickler bieten die Kombination aus Größe 1.126 m<sup>2</sup>, Widmung (Wohnen Allgemein), Bebauungsdichte (0,2 - 0,4) und Konfiguration des Grundstücks die Möglichkeit einer alternativen Nutzung.

Dank der interessanten und verkehrsgünstigen Lage sowie der Möglichkeit zur Teilung des Wohnobjektes (Parifizierung in Wohneinheiten) ist das Objekt ungemein vielfältig wie auch rentabel nutzbar:

- Mehrgenerationenhaus: Platz für ein, zwei oder mehr Familien

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot bietet sohin eine attraktive Gelegenheit sowohl für Bastler als auch Investoren. Mit etwas handwerklichem Geschick und/oder einer Vision für das Potenzial dieses Objekts findet der versierte Käufer einen unglaublich vielfältigen Grundstein zur Verwirklichung seiner eigenen Wohnträume.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Die Wohnfläche beträgt ca. 230 m<sup>2</sup>. Ein Bezug ist sofort möglich.