

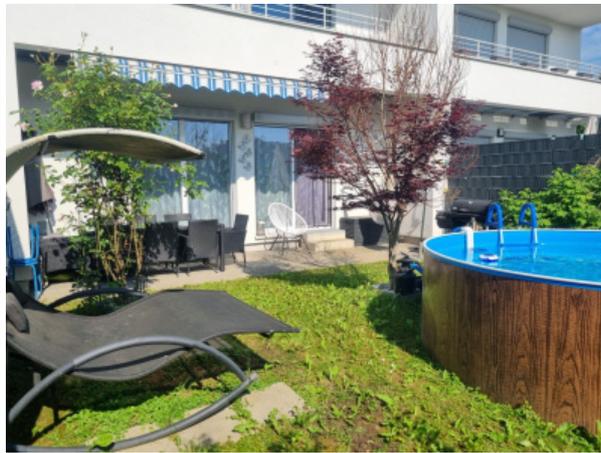
## Kontakt



### Ing. Gerwin Fröhlich

Telefon : 0316/815 915  
Mobil : +43 677/63 70 52 71  
E-Mail : g.froehlich@remax-for-all.at  
Büro : RE/MAX for all in Graz, Epona Immobilien GmbH  
Rechtsträger : Epona Immobilien GmbH  
Adresse : 8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a

Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer:  
**1606/15953**

Objekt Typ:  
**Haus**

Bundesland:  
**Steiermark**

Adresse:  
**8401 Kalsdorf bei Graz**

Kaufpreis:  
**€ 398.000,-**

Wohnfläche:  
**ca. 115,00 m²**

Zimmer:  
**4**

Merken

## Beschreibung

### Traumhafte Familienoase: Garten, Carport und Keller

Modernes Reihenhaus mit schönem Garten!

In bester Kalsdorfer Wohnlage befindet sich dieses Reihenhaus in einer familiären Wohnsiedlung. 2016 in Holzriegelbauweise erbaut, präsentiert sich dieses Haus in einem sehr gepflegten und gut erhaltenen Zustand.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.  
Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken**

Die Wohnfläche von gesamt ca. 115 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen.  
Im Erdgeschoß befinden sich die Küche, ein großer Wohn-Essbereich, ein Abstellraum und ein WC.  
Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC und einen Schrankraum. Der großzügige Keller mit ca. 61 m<sup>2</sup> runden dieses großartige Angebot ab.  
Richtung Westen ausgerichtet lädt die Terrasse samt eigenem ca. 68 m<sup>2</sup> großem Garten zum Entspannen ein.  
Der Balkon im Obergeschoß ist ca. 8 m<sup>2</sup> groß und von zwei Zimmern begehbar.  
Die moderne und gepflegte Küche ist im Kaufpreis enthalten.  
Das Angebot wird durch zwei überdachte Autoabstellplätze sowie einen Außenlagerraum abgerundet.

#### Lage und Infrastruktur:

In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Nahversorger des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken. Ebenfalls stehen in der Nähe zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen zur Verfügung. Das Haus ist sowohl an den öffentlichen Nahverkehr als auch an den Individualverkehr bestens angebunden.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie heute noch einen individuellen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihren Anruf.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber.

Kaufpreis: **€ 398.000,-**

Betriebskosten: **€ 110,-**  
Heizkosten: **€ 168,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	ca. 115,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	ca. 192,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 176,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	13 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	8 m <sup>2</sup>

beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Abstellplatz:	2
Anzahl d. Balkone:	1
Anzahl der Terrassen:	1
Möblierung:	Küche
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	gut
Orientierung:	O-W
Lärmbelastung:	geringe - keine Beeinträchtigung
HWB:	27.2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB:	B
FGEE:	0.73
Klasse FGEE:	A

**Klimaanlage:** Zentral; **Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Bus; **Lage:** Sonnige Lage; **Ausstattung:** Bad, Küche, unterkellert, Neubau; **Garten:** Privats Garten; **Bauweise:** Holzbauweise





