ERFOLGREICH VERMITTELT
#GepflegteFamilienWohnhausAnlage mit 2 Häusern und jeweils 2 Wohnungen in Kalsdorf

8401, Kalsdorf bei Graz

Wohnfläche: 380 m²
Zimmer: 0
Grundstück: 2026 m²
Ort: 8401, Kalsdorf bei Graz
Kaufpreis Auf Anfrage
HWB / fGEE: 88 kWh/m²a













Ausstattung

Parkplätze	6
Keller	teilweise unterkellert
Möbliert	teil möbliert
Terrasse / Balkone	Terrasse und Balkon
Grünfläche	Genügend Grünfläche vorhanden

Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Öffentlich
Heizung	Ölheizung
Strom	Ja

Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	2026
Himmelsausrichtung	Süden / Westen
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	-
Sanierungsarbeiten, wann	-

Verbrauchsdaten/Kosten

Betriebskosten	-
Heizkosten	-
Monatliche Gesamtkosten (inkl. USt)	-
Ablöse	-
Maklerprovision	3% zzgl. 2(USt vom Verkaufspr

Beschreibung

Immofit Nr.: 1308

Fotos: Achtung: Fotos können verzerrt sein bzw. den tatsächlichen Zustand oft nicht wiedergeben!

Lage: 8401 Kalsdorf
Baujahr: Ursprung ca. 1970 (ca. 1995 umgebaut, 2005 modernisiert und erweitert, 2012 Vollwärmeschutz, etc.)
Wohn(Nutz)fläche: ca. 380 m² (Haus Nr. 1: ca. 100 und ca. 85 m², Haus Nr.: ca. 130 und ca. 65 m²)
Gebäude - Aufteilung der Räumlichkeiten:

Wohnhaus Nr 1 im Erdgeschoss (ca. 100 m²)

- 1 Küche mit Essbereich
- 1 offener Wohnbereich mit Übergang zum Wintergarten
- 3 Zimmer (1 Jugendzimmer im Keller)
- 1 WC
- 1 großzügiges Badezimmer mit Dusche
- 1 Speis
- 1 Vorraum
- 1 großzügiger Keller mit Hobbyraum und Jugendzimmer
- 1 außerordentlich großzügige Terrasse

Wohnhaus Nr 1 im Obergeschoss (ca. 85 m²)

- 1 Küche mit Essbereich
- 1 offener Wohnbereich
- 3 Zimmer
- 1 WC
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Vorraum
- 1 Balkon

Wohnhaus Nr 2 im Maisonetten-Stil (ca. 130 m²)

- 1 Küche mit Essbereich
- 1 offener Wohnbereich
- 3 Zimmer
- 1 Gallerie
- 1 WC
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Vorraum
- 1 Terrasse

Wohnhaus Nr 2 im Maisonetten-Stil (ca. 65 m²)

- 1 Küche mit Wohn- Essbereich
- 1 Zimmer
- 1 WC
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Vorraum
- 1 Terrasse

Versorgung: Heizung mit Öl (ca. 6.000 l Tank) und modernem Holzvergaser-Ofen sowie Kachelofen im Wohnbereich der Wohnung im Erdgeschoss im Wohnhaus Nr. 1, Kanal, Wasser öffentlich und Brunnen, ...

Highlights & Sonstiges:
Diese gepflegte Familien-Wohnhausanlage mit 2 einzelnen Häusern (jeweils 2 Wohnungen) wurde ursprünglich in den 1970er Jahren errichtet. Bei der Wohnanlage wurde in den Jahren immer wieder Hand angelegt und so wurde diese 1995 umgebaut, 2005 modernisiert und erweitert (z.B. Fenster von Internorm mit Insektengitter) und 2012 beispielsweise auch ein Vollwärmeschutz angebracht. Bis auf eine Wohneinheit sind derzeit alle Wohnungen mit 3 Jahres Verträgen vermietet. Sprich, auch eine entsprechende Rückführung bzw. Rückzahlung ist gewährleistet. Die einzelnen Wohneinheiten sind alle mit einer Küche ausgestattet. Von der Erdgeschoss-Wohnung im Haupthaus gelangt man über einen sonnigen Wintergarten und eine großzügige Terrasse zur einladenden Pool-Landschaft (Der Pool selbst hat eine Fläche von 8 x 4 Meter, Überdachung und eine Salzwasseranlage). Dies kann als zusätzliches

Highlight dieser Wohnanlage gesehen werden. Generell ist die Anlage durch den Innenhof-Charakter sehr heimelig. Beheizt werden die Objekte mit einer Öl-Heizung (ca. 6.000 l Tank) sowie einem modernen Holzvergaserofen mit Pufferspeicher. Für die Autos stehen 2 Doppel-Garagen sowie der nahezu uneinsichtige Innenhof zur Verfügung. Bei dieser Wohnanlage haben Sie mehrere Möglichkeiten. Sie können diese mit einer großen Familie – nach Ablauf der Mietverträge – selbst bewohnen, einen Teil vermietet lassen oder alle Wohnungen zu Anlagezwecken vermieten. Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.
Grundstücksfläche: ca. 2.026 m²
Lage & Entfernungen: Eine Bushaltestelle ist direkt vor der Haustür, das Zentrum von Kalsdorf nur wenige Kilometer entfernt, ebenso die Autobahnauf- bzw. abfahrt.

Energieausweis: für Wohnhaus Nr. 1 vorhanden (Heizwärmebedarf (HWB): 88 kWh/m²a (noch vor dem Vollwärmeschutz gemacht), fGEE ---

Besichtigungsmöglichkeiten: nach Vereinbarung (1 - 2 Tage vorher anmelden)
Kaufpreis: auf Anfrage
Honorar: 3 % zuzüglich 20 % USt Provision vom Kaufpreis

Energieausweis: Sollte es keine Daten zum Energieausweis gem. EAVG geben, dann wurde vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch keiner vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Finanzierungsmöglichkeiten: über Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Angebote von mit uns kooperierenden Banken und Kreditinstituten können Sie sich gerne informieren! Wir möchten hier keine Finanzierungsrate angeben, da diese von Fall zu Fall verschieden ist.
Angaben Ohne Gewähr: Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Die Zahlenangaben, Informationen über Baujahr, Ausführung, Zustand, etc. beruhen teilweise auf Schätzungen bzw. Annahmen und sind daher ebenfalls ohne Gewähr! Der Grundbuchsstand hinsichtlich der Widmung des Grundstückes muss nicht mit der tatsächlichen Widmung des Grundstückes übereinstimmen! Skizzen und Pläne können von den Maßen in der Natur abweichen und muss daher eine Flächenangabe nicht mit den Maßen in natura übereinstimmen! Bei Interesse informieren Sie sich am besten immer beim zuständigen Gemeindeamt bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden nach Absprache mit uns! Besichtigen Sie das Haus auch ruhig mit einem Experten Ihrer Wahl bzw. mehrmals! Die Angabe des Kaufpreises ist exklusive der Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren, Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderweise unterschiedlich, Vermittlungsprovision, etc.)! Angebot vorbehaltlich Zwischenvermittlung (Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Rückzug des Verkäufers, ...) bzw. Rückzug des Angebotes durch den / die Eigentümer.

Möchten Sie mehr wissen?

Erst eine ausführliche Innen- bzw. Außenbesichtigung, kann Ihnen den richtigen Eindruck vermitteln, da Fotos oft nicht so wirklich den tatsächlichen Zustand wiedergeben können! Sollte von Ihnen ernsthaftes Interesse bestehen, so werden wir versuchen alle nötigen Informationen an Sie weiterzuleiten bzw. für Sie zu beschaffen bzw. Ansprechspersonen namhaft zu machen! Bei Besichtigungen wird in der Regel mit Ihnen ein Besichtigungsschein ausgefüllt. Dieser dient als Nachweis, dass Sie über die Nebenkosten aufgeklärt worden sind sowie im Fall eines Kaufanbotes eine Provision zu entrichten ist.

Seit 01.01.2009 ist der Energieausweis bei Verkauf und Vermietung verpflichtend beizubringen. Informieren Sie sich daher darüber bzw. stellen wir Ihnen gerne eine Kontakt zu einem technischen Büro her, damit dieser den Energieausweis für Sie erstellt!

Rufen Sie uns am besten gleich an und vereinbaren einen Besichtigungstermin:

Ihr Immofit Your Life Team

Ortner KG - immofit.at
Packerstraße 72
8561 Söding

www.immofit.at
www.ortner-immobilien.com
www.ortner-online.at

Kontaktieren Sie uns unter:

Festnetz: (0043) 03137/50 460
Email: office@ortner-online.at

Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision in gesetzlicher Höhe von 3 % zuzüglich 20% Mehrwertsteuer zu zahlen.
Diese Provision ist fällig und zahlbar bei Kaufanbotabschluss.

Dokumente

Nebenkosten_Kauf.pdf

Anbieterinfos

Ortner KG | Immofit Your Life | immofit.at
8561 Söding
Packerstraße 72
0313750460

IMMOPLANET-NR:	229
INTERNE-NR:	1308
VERÖFFENTLICHUNG:	03.05.2022
ÄNDERUNG:	03.05.2022

© Copyright 2006-2024 3marketing e.U.

Wir verwenden Cookies für ein optimales Nutzungserlebnis. Mehr informationen Ok