

## Zukunft mitgestalten! Wohn- und Geschäftshaus im Köflacher Stadtzentrum



**Objektnummer: 1591**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Nutzfläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 476,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,44
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892  
H +43 664 1883929

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











## Objektbeschreibung

Ein altherwürdiges Köflacher Stadthaus sucht einen neuen Eigentümer, der ihm wieder neuen Charme einhaucht. Die ehemalige Ordination und das angrenzende Geschäftshaus stehen gemeinsam zum Verkauf. Zusätzlich wird auch die direkt anschließende Liegenschaft veräußert, das für den neuen Eigentümer eine Riesen-Chance bietet, mitten in der Köflacher Innenstadt ein umfangreiches, zeitgemäßes Projekt zu verwirklichen. Nach Sanierung und Revitalisierung kann das Objekt bei einer Widmung "Kerngebiet" auch als Hotel, Gaststätte, Dienstleistungs- und Handelsbetrieb, Büro oder kulturelle Einrichtung genutzt werden.

Eines der Gebäude auf dem 181 m<sup>2</sup> großen Grundstück hat eine Nutzfläche von jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und Obergeschoß, das Dachgeschoß ist roh, es gibt einen Keller. Das zweite Gebäude ist eingeschößig bei einer Brutto-Nutzfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>. Der Zustand ist dem Alter entsprechend und bedarf einer Sanierung.

Ursprünglich war das Objekt mit der Nachbarliegenschaft verbunden und wurde in der Vergangenheit getrennt. Nun besteht die Möglichkeit, das Areal im Zentrum von Köflach wieder zusammenzuführen und in ein zeitgemäßes Gesamtobjekt umzubauen, das die Zukunft der Stadt Köflach mitbestimmt. Die zentrale, ruhige Lage in zweiter Reihe zum Hauptplatz mit öffentlichen Parkmöglichkeiten ist ideal für jede Art der Nutzung, egal ob als Wohnprojekt, als Hotelbetrieb, als Dienstleistungsobjekt oder als kulturelle Einrichtung - die vielseitige Nutzungsmöglichkeit macht die Liegenschaft besonders attraktiv für Anleger, die die urbane Zukunft mitgestalten wollen und einen nachhaltigen Beitrag für die touristische Entwicklung von Köflach leisten wollen.

Köflach ist bekannt als Heimat der weltberühmten Lipizzaner. Das Stadtzentrum bietet eine vielfältige Infrastruktur: von Einkaufsmöglichkeiten über Kulinarik zu Ärzten und Apotheken, Banken, Kindergärten, Schulen bis hin zu Sport- und Kulturangeboten, Spazier- und Radwege. Das touristische Angebot umfasst neben dem Bundesgestüt Piber mit neu angelegtem Kletterpark vor allem die Therme Nova Köflach, die sich größter Beliebtheit erfreut und zahlreiche Gäste aus Nah und Fern nach Köflach lockt. Nicht weit entfernt ist der 18-Loch-Golfplatz Erzherzog Johann in Maria Lankowitz und die Hundertwasser-Kirche im nahegelegenen Bärnbach ist ungebrochener Besuchermagnet. [Entdecken Sie hier die Erlebnisregion Graz mit all ihren Facetten!](#)

Köflach ist eine Stadt für alle - seien Sie herzlich willkommen und gestalten Sie die Zukunft aktiv mit!

Bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie das Potenzial dieser vielfältigen Liegenschaft schnell erkennen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Immobilitentreuhänder Walter Ofner



office@ofner-immobilien.at, Tel. 0664 / 1883929

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap