

## Herzlich willkommen in der Weststeiermark: Oase im Grünen



**Objektnummer: 1639**

**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>	2005
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	132,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	597.000,00 €
<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























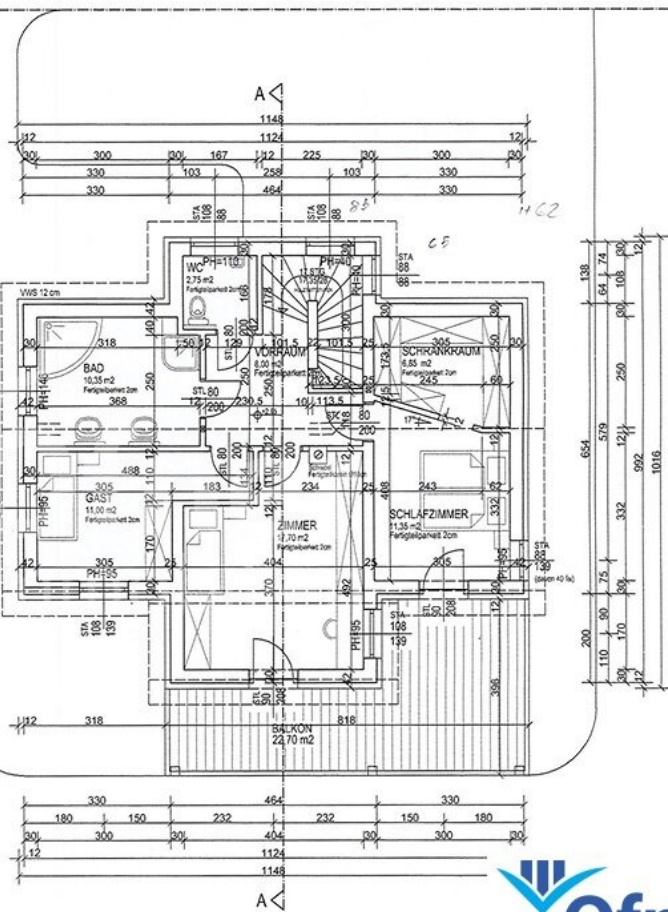
GRUNDGRENZE

EINFAHRT

A

GRUNDGRENZE

OBERGESCHOSS  
68,00 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Nachhause kommen und wohlfühlen.**

Dieses Haus versprüht schon beim Betreten einen unvergleichlichen Charme, ohne dabei aufdringlich zu sein, es umarmt Sie ohne großen Schnickschnack, es gibt Ihnen genau das Gefühl, das Sie sich von Ihrem Zuhause wünschen: Geborgenheit. Klare Linien und moderne Architektur im Außen wie im Innen sprechen eine deutliche Sprache, alles Notwendige ist bereits vorhanden und erlaubt aber gleichzeitig das Setzen Ihrer ganz persönlichen Akzente. Es heißt Sie willkommen, als wäre es nur für Sie entstanden - ein "perfect match"!

Über zwei Etagen erstrecken sich die 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wohnen, Essen und Kochen im Erdgeschoß, Schlafen im Obergeschoß. Im offenen Wohnraum befindet sich ein moderner Kachelofen, eine perfekt ausgestattete Einbauküche und der Sitzplatz vor den großen Fensterfronten. In der oberen Etage sind derzeit zwei Schlafräume und ein Badezimmer untergebracht, das Hauptschlafzimmer verfügt über einen Schrankraum, das zweite Schlafzimmer ist ein großzügiges Kinderzimmer. Das Badezimmer besticht mit einer riesigen Dusche mit vielen Funktionen. Die herrliche Dachterrasse mit phantastischer Aussicht wird sowohl aus dem Hauptschlafzimmer als auch aus dem Kinderzimmer betreten und ist ein wunderbarer Platz zum Entspannen.

Der großteils beheizte Dichtbetonkeller ist keine klassische Lager-Etage sondern vielmehr ein wohnlicher Rückzugsbereich mit Fitnessraum, Büro, Sauna, Whirlpool, Wasch- und Trockenraum und dem Heizraum (Fernwärme).

Das gesamte Haus ist in erstklassigem Zustand, hochwertig ausgestattet und kann teilmöbliert bezogen werden. Die Räume sind hell und freundlich, werden mit Fernwärme über Fußbodenheizung beheizt, ein Kachelofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich für wohlige Wärme. Die Fenstern sind mit Raffstores ausgestattet, im Erdgeschoß werden diese elektrisch gesteuert. Eine zentrale Staubsauganlage ist installiert.

Der Übergang zwischen Innen und Außen ist eine herrliche Doppel-Terrasse, die zur Hälfte überdacht ist und zur Hälfte nach oben hin offen ist und bei Bedarf mit einer gesonderten Markise beschattet werden kann. So wird sie auch gerne im Frühling und Herbst genutzt, wenn die direkten Sonnenstrahlen nicht zu stark sind und kein Schatten gewünscht ist. Besondere Highlights des überaus gelungenen Gartens sind zum Einen das große, schließbare Swimmingpool mit einer Abmessung von 10 x 4,5 m und zum Anderen das geradlinige Koi-Becken. Die vielfältige Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Beeten macht den top gepflegten Garten zum einem wahren Wohlfühlparadies.

Ein Doppelcarport mit Lagerabteil steht neben dem Haus zur Verfügung. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt, ein breites Einfahrtstor ermöglicht eine bequeme Zufahrt zum Carport und auf den gepflasterten Vorplatz. Die Sitzbereiche im Garten, die Terrasse und das



Swimmingpool sind durch Sträucher und die immergrüne Hecke gut abgeschirmt.

Die Entfernung nach Köflach beträgt ca. 2 km, hier steht die gesamte Infrastruktur zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte und Apotheken sowie zahlreiche Kultur- und Sporteinrichtungen. Die Therme Nova Köflach beliebt bei Einheimischen und Gästen, der 18-Loch-Golfplatz Erzherzog Johann in Maria Lankowitz ist auch nur ca. zwei Autominuten entfernt.

In die Landeshauptstadt Graz mit seinem pulsierenden Leben und den abwechslungsreichen Veranstaltungen sind es ca. 45 km. Der Flughafen Graz Airport ist in 35 Autominuten erreichbar.

Bei unserer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie sich in dieser Oase im Grünen sofort willkommen wissen und wohlfühlen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr staatlich geprüfter Immobilitreuhänder 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 <3.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap