

## Anlegerhit | Haus mit schönem Garten und Wohnrecht



Garten - Aussicht vom Balkon

**Objektnummer: 1665\_7163**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	41,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alois Marchel**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz





RE/MAX

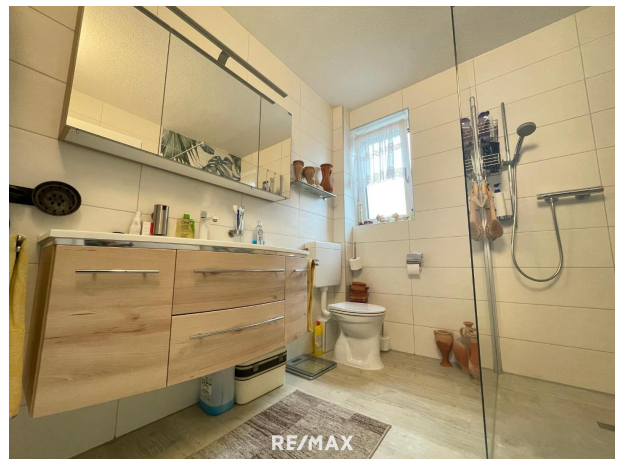


RE/MAX

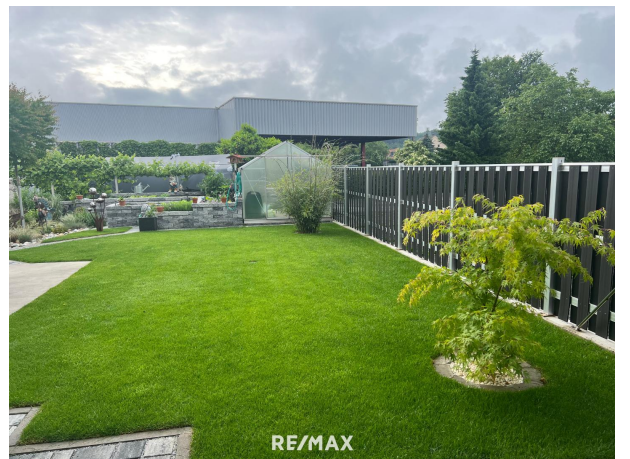


RE/MAX

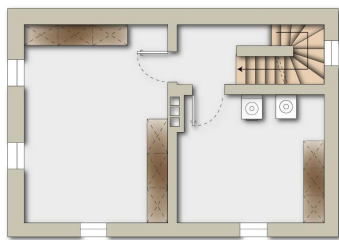












 **RE/MAX**

RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Der Verkauf dieser Liegenschaft erfolgt mit einem grundbücherlich sichergestellten Wohnrecht für die derzeitigen Eigentümer. Das befristete Wohnrecht wird bis 31.12.2029 eingeräumt.** Dieses Haus befindet sich in zentraler und ruhiger Lage in Köflach. Köflach ist mit rund 9700 Einwohnern die größte Stadt im Bezirk Voitsberg in der Steiermark. Im Ortsteil Piber befindet sich das Lipizzanergestüt, in dem die berühmten weißen Pferde gezüchtet werden. Alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich weniger als zehn Gehminuten entfernt, im Zentrum von Köflach. Das *Wohnhaus* wurde im Jahr 1975 gebaut und verfügt über eine Wohnfläche von rund 116 m<sup>2</sup>. Es ist unterkellert. Das Haus wurde im Jahr 2021 komplett saniert (Böden, Fenster, Türen, Sanitär- und Elektroinstallationen, Heizung, Vollwärmeschutz, Gartengestaltung, etc.). Es wird nun mittels einer **Luftwärmepumpe** über Fußbodenheizung, geheizt bzw. gekühlt. Weiters verfügt das Haus über eine **Photovoltaikanlage** mit Stromspeicher für Inselbetrieb. Einige Fenster sind verspiegelt und von außen nicht einsehbar. *Zur Raumaufteilung:* Erdgeschoß: Eingangsbereich, 2 Zimmer, Küche mit offenem Esszimmer, Bad, Terrasse. Das Erdgeschoß ist **barrierefrei** zu erreichen und verfügt auch über dementsprechende Ausstattung. Ein Fahrstuhl am Hauseingangsbereich ist vorhanden. Weiters verfügt das gesamte Erdgeschoß inklusive der Terrasse über eine neue, einheitliche **Verfliesung** in Holzoptik. Im Küchen-/Essbereich findet ein neuer **Kachelofen** seinen Platz. Obergeschoß: Vorraum und Gang, 3 Zimmer - davon eines mit Ankleidebereich und zwei mit Zugang zum Balkon, Bad. *Vorzüge:* - TOP Infrastruktur - neuwertiger Zustand - general saniert - Photovoltaikanlage - schöne, gepflegte Außenanlage - ruhig - barrierefreies Erdgeschoß - uvm. *Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.* Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 101.

wär 1 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas D

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 1.11

or G

esa

mte

nerg  
ieeffi  
zien  
z:  
Klas B  
se F  
akto  
r Ge  
samt  
ener  
gieef  
fizie  
nz: