

## **Solides Einfamilienhaus mit Potenzial am grünen Stadtrand**



**Objektnummer: 1662**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 278,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Frank Klöckl**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T 03142 22 892  
H 0664 9147979





  
**Ofner**  
Immobilien



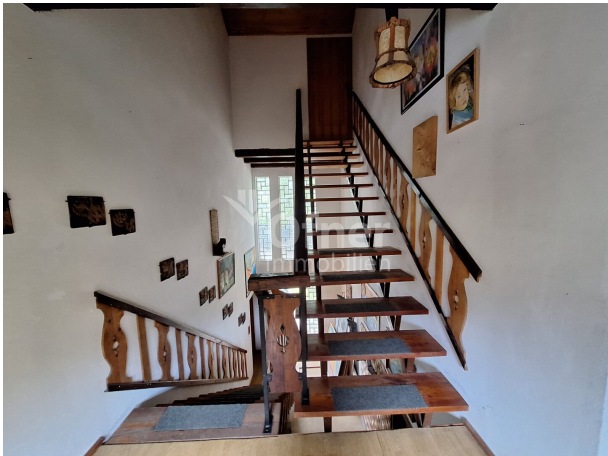










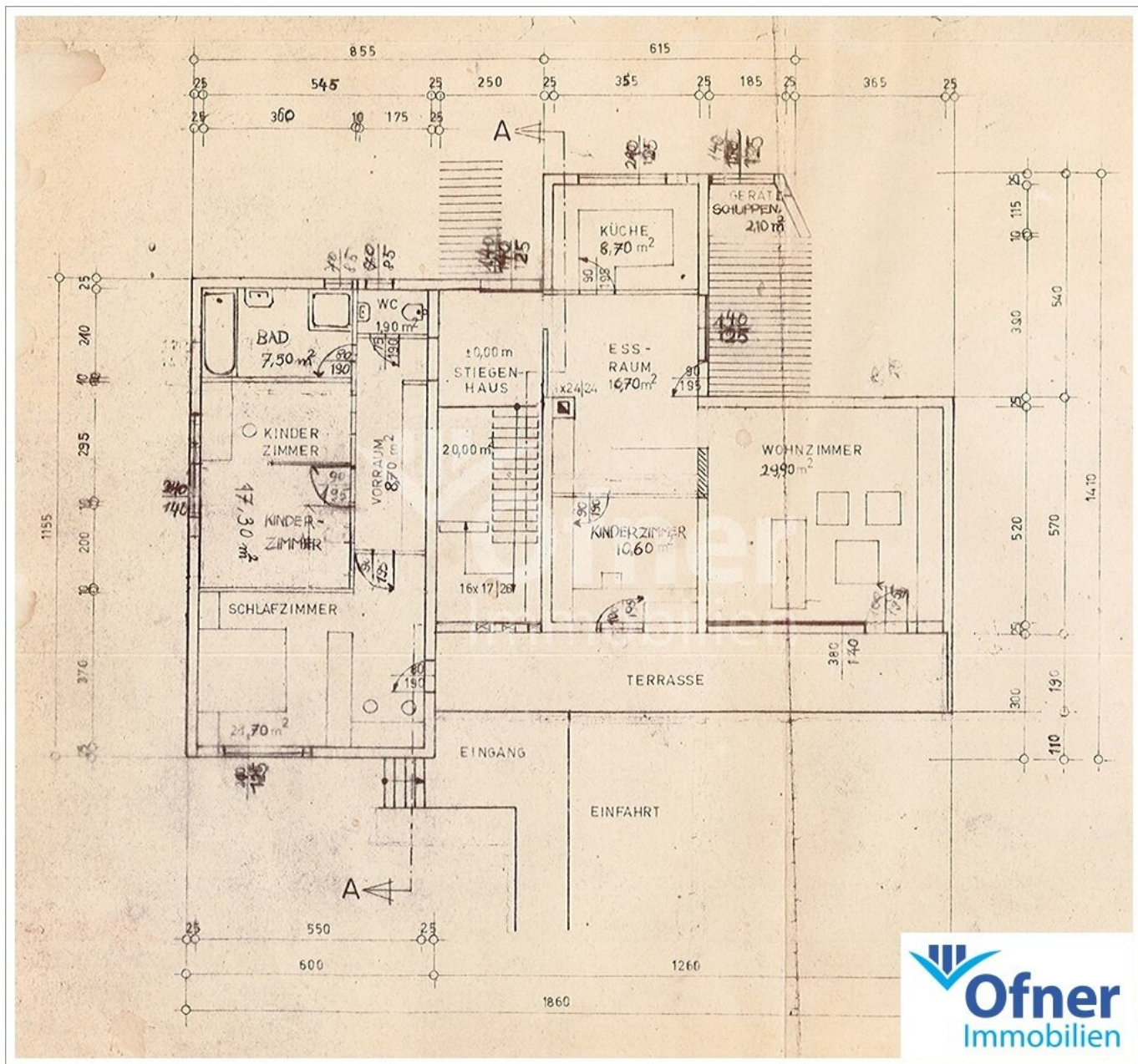


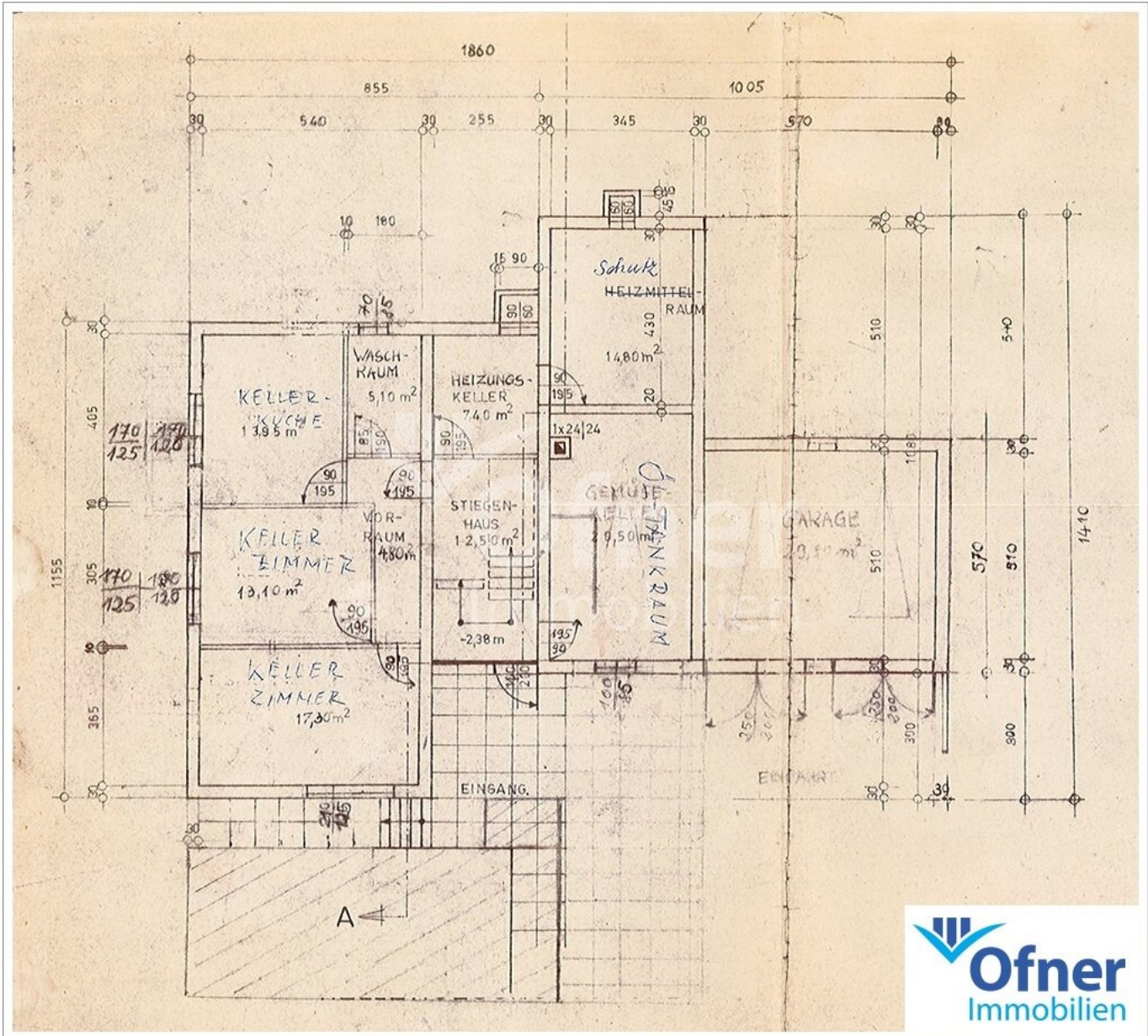












## Objektbeschreibung

Am grünen Stadtrand befindet sich dieses solide Einfamilienhaus in ruhiger Lage. Die kleine, gepflegte Siedlung liegt in einer Sackgasse in Waldnähe. Ins Zentrum von Köflach mit seiner guten Infrastruktur sind es nur ca. 1,5 km, die Therme Nova Köflach können Sie zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichen, ebenso das Gymnasium Köflach.

Das Wohnhaus wurde in den 1970er-Jahren errichtet und bedarf diverser Renovierungsarbeiten. Auf einer Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> bietet das Haus im Untergeschoß und Erdgeschoß insgesamt 7 Zimmer, zwei Bäder, eine Küche und ein Gäste-WC. Das Untergeschoß umfasst nicht nur die Doppelgarage und Lager- und Heizräume sondern auch drei Wohnräume mit Tageslichtfenstern und ein Bad mit Dusche und WC. Im Obergeschoß befinden sich die Küche, das Esszimmer, der Wohnraum, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, das Bad mit Wanne sowie ein separates WC. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und eines der Kinderzimmer haben Zugang auf den Südwest-Balkon mit schönem Fernblick.

Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und benötigt diversen Renovierungseinsatz. Geheizt wird mittels Öl-Zentralheizung. Die Böden sind mit Parkett, Laminat, Kunststoff und Teppich ausgestattet. Die Fenster sind aus Holz mit außenliegenden Rollos.

Das 1.103 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vielfältig bepflanzt und bietet großen Spielraum in der weiteren Nutzung.

Hauchen Sie diesem Anwesen in schöner Ruhelage neues Leben ein und genießen Sie Ihren Neustart in der Thermen- und Lipizzanerstadt Köflach. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

### Team Ofner Immobilien

Frank Klöckl, Immobilienfachberater, Tel. 0664 9147979

office@ofner-immobilien.at

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap