

**Großzügiges Wohnhaus mit vielseitigen  
Nutzungsmöglichkeiten in Köflach ++Videorundgang++**



AdobeStock\_200329617

**Objektnummer: O2100163612**

**Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	271,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	481,94 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	206,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

**BSc Patrick Großschädl**

Papst Immobilien GmbH  
Grazer Straße 48  
8101 Gratkorn

T 0650  
H 0650 8286331

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

# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Anwesen in Köflach überzeugt durch seine hochwertige Bauweise und zahlreiche Ausstattungsmerkmale. Ursprünglich im Jahr 1986 von einem Baumeister errichtet, bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und hohen Komfort.

## Grundstück & Parkmöglichkeiten, Heizsystem & Bauweise

- **Grundstück:** Bestehend aus zwei Parzellen mit ausreichend Platz.
- **Parken:** 4 Stellplätze vor dem Haus und 2 Garagen mit elektrischen Toren.
- **Zugang:** Überdachter Eingangsbereich, Videoüberwachung und Alarmanlage für maximale Sicherheit.
- **Notstrom:** Notstromaggregat in einer gedämmten Hütte sichert die Stromversorgung bei Bedarf.
- **Bauweise:** Massivbau mit Betonziegeln, die mittig gedämmt sind sowie Thermoputz.
- **Fenster:** 2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden als Verschattung
- **Heizung:** Mehrere Heizoptionen – Luftwärmepumpe, Öl oder Fernwärme stehen zur Verfügung. Mittels Fußbodenheizung und Radiatoren. Wohnzimmer zusätzlich noch ein Holzofen. Der Pool kann ebenfalls beheizt werden.
- **Wasserversorgung:** Ortswasserleitung sowie ein eigener Brunnen zur Bewässerung des Gartens und für die Toiletten.
- **Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher** sorgt für nachhaltige Energieversorgung.
- **Klimaanlagen** im gesamten Haus verbaut

## Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet eine durchdachte und komfortable Raumaufteilung:

- **Zugang:** Zentrales Stiegenhaus mit Sitzliftanlage (Keller bis Obergeschoss).
  - Separates Zimmer/Büro mit eigenem Bad (Dusche & WC), aktuell als Speisekammer genutzt
- **Wohnung:**
  - Vorraum mit Gäste-WC
  - 2 separate Schlaf/Kinderzimmer,
  - Ein barrierefreies großzügiges Badezimmer mit direktem Zugang zu begehbarem Kleiderschrank sowie dem 3ten Schlafzimmer mit Balkon.
  - Geräumiger Bar- und Essbereich, der in ein großzügiges Wohnzimmer übergeht
  - Separate Küche mit Wirtschaftsraum (Waschmaschine, Trockner, Lager)
  - Terrasse vom Bar-Essbereich erreichbar
  - Wintergarten mit Markise, Heizung, Sprühnebelanlage und Klimaanlage

## Obergeschoss

- **Bereits ausgebaut:** Vorräum, 3 Räume und Badezimmer, zuletzt als Büro genutzt.
- **Noch ausbaubarer Bereich:** Weitere Räume möglich, inklusive Balkon – Potenzial für bis zu zwei/3 separate Wohneinheiten im Haus.

## Keller

- **Nutzräume:** Mehrere Lagerflächen, Party-/Fitnessraum, zusätzliches WC, Technikräume für Heizung (Öl, Holz, Photovoltaik), und Pooltechnik.
- **Weinlager:** Ein ehemaliger Bunker wurde als Weinkeller genutzt.
- **Zusätzlicher Bereich:** Externer Lagerraum und glasüberdachter Freibereich neben dem Garazenzugang.

## Außenbereich

- Glasüberdachter Bereich neben dem Wintergarten, ehemals Whirlpool-Platz.
- Überdachter Pool mit Elektromotor sowie Nebengebäude, inklusive Dusche und WC sowie Lagermöglichkeiten
- Obstbäume inkl. Hagelschutz
- Vollständig eingezäunt inkl. Rasenmäroboter

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist ideal für Familien, die Wert auf großzügigen Wohnraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Ebenso interessant für Investoren mit Blick auf zusätzliche Wohneinheiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!