# Großzügiges Wohnhaus mit Praxis nahe Therme und Zentrum

**Objektnummer: 1476**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8580 Köflach |
| **Baujahr:** | 1951 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 204,54 m² |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 188,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,96 |
| **Kaufpreis:** | 420.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

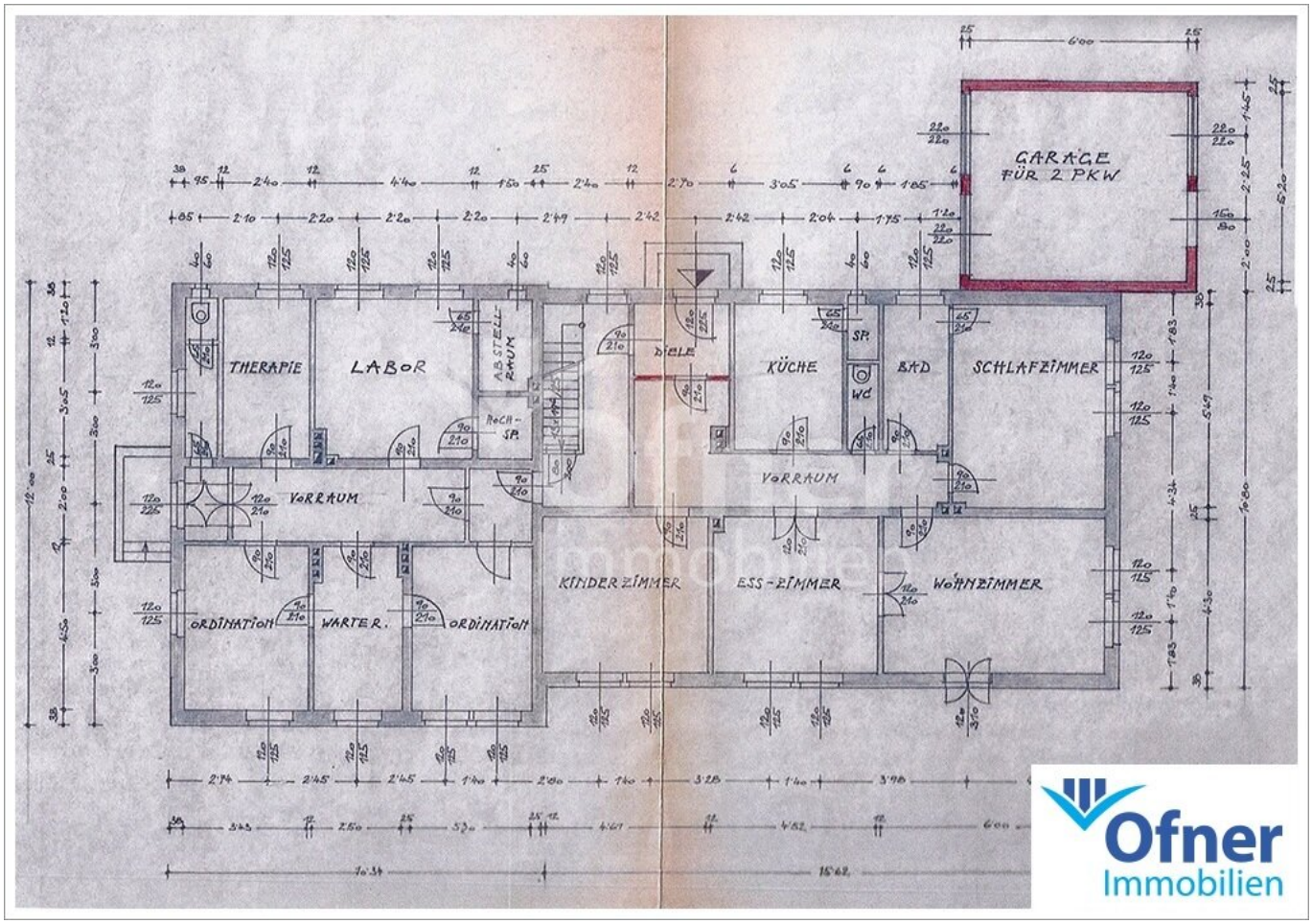
**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

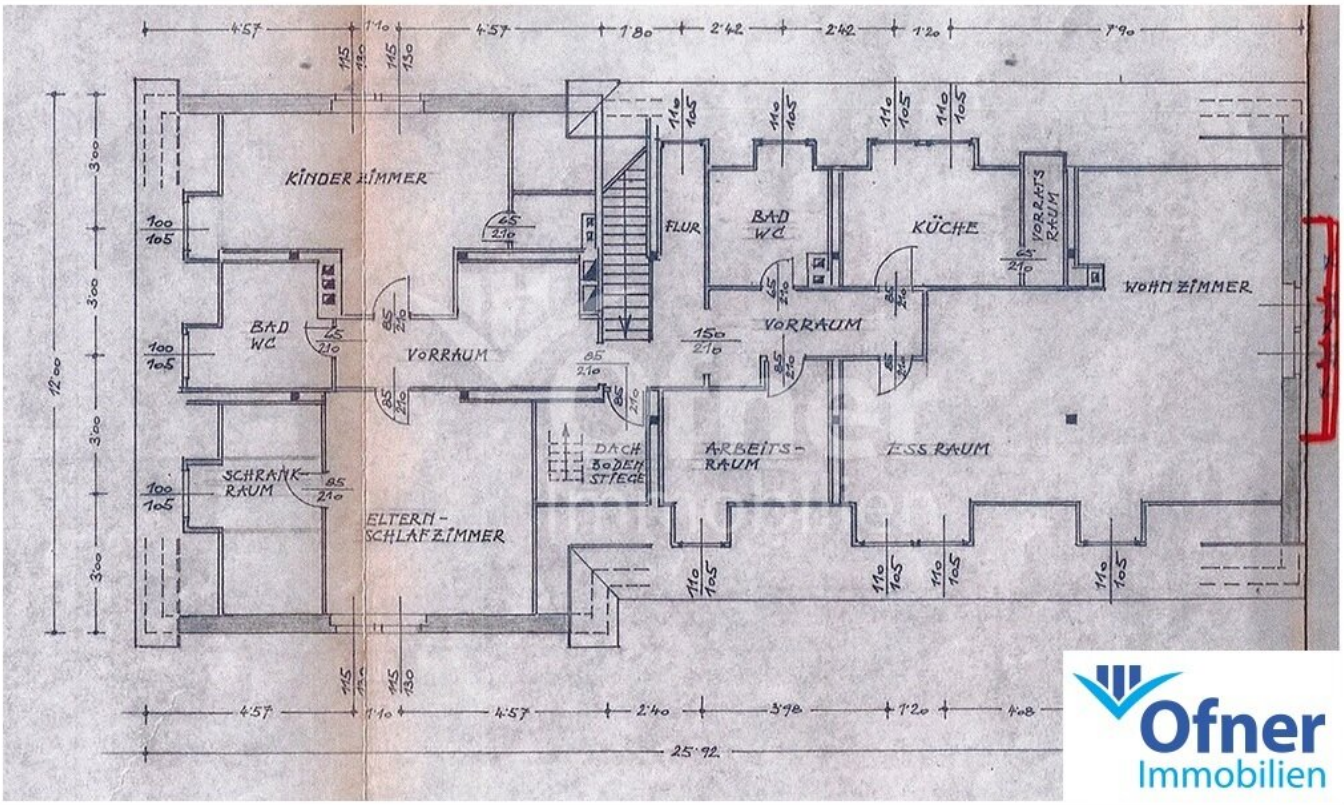
T +43 3142 22892
H +43 664 1883929

Ofner
Immobilien

ZU KAUFEN
Haus
Ofner




Ofner
Immobilien




Ofner Immobilien

# Objektbeschreibung

In direkter Nähe zur Therme Nova Köflach befindet sich dieses Wohnhaus mit Ordination. Auf einem 1.527 m² großen, ebenen Grundstück wurde es in den 1950er-Jahren errichtet. Im Jahr 2013 wurde die Garage mit einem elektrischen Sektionaltor aufgewertet. 2018 wurden die Küche, die Böden und teilweise die Installationen saniert. 2021 wurde die Terrasse saniert und die Dacheindeckung am Carport erneuert sowie in den Innenräumen gemalert. Geheizt wird mit Fernwärme-Zentralheizung.

Straßenseitig ist die Ordination situiert, gartenseitig das Wohnhaus und die Doppelgarage. Die Ordination verfügt über fünf Räume sowie ein WC und einen Abstellraum. Das Wohnhaus wird über eine Diele betreten, die in den Vorraum weiterführt und von hier aus sind alle Räume im Erdgeschoß zugängig: die Küche mit Speis, ein Badezimmer, ein WC, das Schlafzimmer, das Wohnzimmer, das mit dem Esszimmer verbunden ist, sowie ein Kinderzimmer. In der Diele gibt es den Zugang zur Treppe ins Obergeschoß. Hier befinden sich ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit Speis, ein Badezimmer mit WC sowie einen Arbeitsraum, weiters ein Schlafzimmer mit extra Schrankraum, ein weiteres Badezimmer mit WC und abschließend ein Kinderzimmer. Auch ein Dachboden ist vorhanden und über das Obergeschoß erreichbar.

Die Doppelgarage ist direkt ans Haus angebaut, ebenso ein Doppelcarport, das straßenseitig befahren wird.

Ins Stadtzentrum von Köflach mit seiner guten Infrastruktur sind es nur wenige hundert Meter. Die Therme/Hotel Nova Köflach ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, der Kurpark und der anschließende Wald sind beliebte Naherholungsgebiete. Das Gymnasium ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

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

Ihr Immobilientreuhänder 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

**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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap