

**Köflach: charmantes Haus mit zusätzlichem
Wirtschaftsgebäude: gepflegt, geräumig und bezugsfertig!**



Objektnummer: 6409/533

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moosgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	110,00 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 319,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,19
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

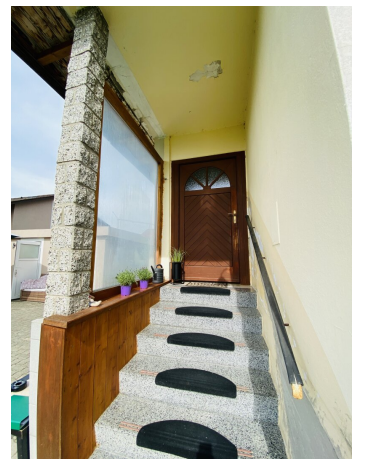
Ihr Ansprechpartner



Elke Nina Resch

ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057

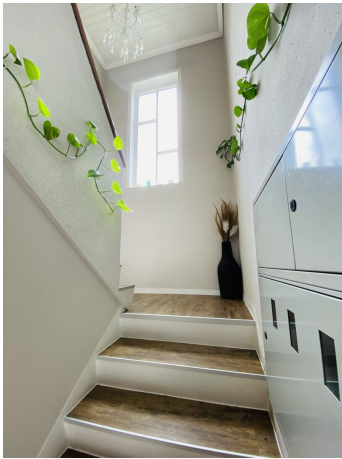
























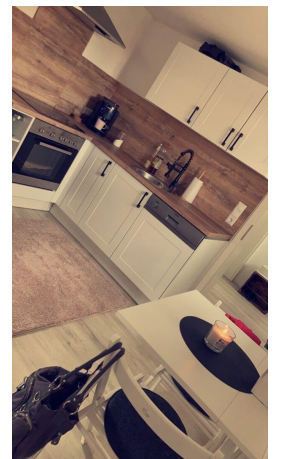
























Objektbeschreibung

Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus in beliebter Siedlungslage – Köflach

In ruhiger und äußerst beliebter Siedlungslage von Köflach befindet sich dieses liebevoll modernisierte Wohnhaus aus dem Jahr 1968 auf einem großzügigen Grundstück mit 701 m². Das Haus wurde in den letzten zehn Jahren von den Eigentümern umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt sich auf zwei Ebenen, zusätzlich stehen ca. 55 m² Kellerfläche zur Verfügung.

Haupthaus:

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Küche mit moderner Einbauküche, gängigen E-Geräten und gemütlichem Esstisch
- Angrenzendes, charmantes Esszimmer – ideal für gesellige Stunden
- Badezimmer mit WC, Handwaschbecken, Dusche und Fenster

Obergeschoss:

- Drei individuell nutzbare Zimmer (derzeit als Schlafzimmer, Lesezimmer und Büro verwendet)
- Zweites Badezimmer mit WC, Dusche, Handwaschbecken und Fenster
- Großzügiger Balkon – perfekt für entspannte Sommerabende

Keller:

- Drei vielseitig nutzbare Räume
- Praktische Waschküche
- Separater Zugang von außen

Beheizt wird das Haus mittels Zentralheizung mit Schnittgut-Holz. Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden und kann bei Bedarf jederzeit reaktiviert werden.

Wirtschaftsgebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich ein zusätzliches Wirtschaftsgebäude, das im Zeitraum von ca. 2017 bis 2024 umfassend renoviert wurde. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hobbyraum oder Werkstatt.

Ausstattung des Wirtschaftsgebäudes:

- Kleiner Vorraum
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- Küche
- Aufenthaltsraum im Erdgeschoss
- Raum im Obergeschoss
- Beheizt wird das Gebäude über einen eigenen Schwedenofen

Direkt vor dem Gebäude lädt eine überdachte, gemütliche Weinlaube zum Verweilen ein – ideal für entspannte Stunden im Freien, auch bei wechselhaftem Wetter.

Außenbereich:

- Carport und zusätzlicher Abstellplatz für Ihr KFZ
- Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz zur individuellen Gestaltung
- eigener Brunnen mit Tauchpumpe

Renovierungen lt Angaben der Eigentümerin 2014-2016 (Hauptgebäude):

- Austausch aller Verrohrungen und neue Sanitäranlagen
- Neue Heizkörper
- Neuer Elektroverteiler
- Innenverputz, Malerarbeiten
- Hochwertige Bodenbeläge (Laminat, Fliesen, Parkett)
- Erneuerte Türostöcke und Türblätter

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch die umfangreiche Sanierung, sondern auch durch ihre ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage in der Moosgasse 4 – einem der begehrtesten Wohngebiete in Köflach. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Ruhe und gute Infrastruktur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – dieses charmante Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <3.250m

Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <750m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap