

**Anleger aufgepasst: zentrumsnahe 2-Zimmer-Wohnung  
mit guter Infrastruktur**



**Objektnummer: 1818**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 136,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	85.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,11 €
<b>USt.:</b>	11,81 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige ist Reparaturrücklage und Bankdarlehen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Frank Klöckl**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892-50  
H +43 664 1461905

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





















## Objektbeschreibung

Nicht weit vom Köflacher Stadtkern befindet sich diese Wohnung im Erdgeschoß einer Wohnanlage. Der Grundriss von ca. 59 m<sup>2</sup> umfasst einen Vorraum, das offene Wohnzimmer mit Küche, ein Schlafzimmer, das Badezimmer, ein separates WC sowie einen kleinen Abstellraum. Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in gutem Allgemeinzustand. Direkt beim Eingang befindet sich ein Balkon, der als Außensitzbereich genutzt werden kann. Geheizt wird mittels Fernwärme-Zentralheizung. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Am Grundstück steht ein Parkplatz zur Verfügung.

In der Wohnanlage steht eine weitere Wohnung (75 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zum Verkauf, für beide zusammen gibt es einen attraktiven Gesamtkaufpreis.

Ins Stadtzentrum von Köflach mit seiner hervorragenden Infrastruktur sind es fußläufig nur wenige hundert Meter. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Dienstleister, Nahversorger, Sport- und Kultureinrichtungen - das alles bietet die Wohnstadt Köflach. Die beliebte Therme Nova Köflach ist nur etwa 1 Kilometer entfernt und ebenso zu Fuß einfach erreichbar. Spazier- und Wanderwege durch Wald und Wiesen sind in guter Nähe. Zum Bahnhof Köflach mit Anbindungen in die Landeshauptstadt Graz sind es auch nur ca. 800 m.

Investieren Sie hier in eine zentrumsnahe Erdgeschoß-Wohnung in gut vermietbarer Größe in der beliebten Wohnstadt Köflach. Gerne beraten wir Sie auch zum Kauf des Wohnungspaketes.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

### Team Ofner Immobilien

**Frank Klöckl**, Immobilienfachberater, Tel. 0664 9147979

office@ofner-immobilien.at, Büro 03142 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap