

## **Ruhiges Zweifamilienhaus mit traumhafter Aussicht!**



Balkon

**Objektnummer: 5156/11890**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a











## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Köflachs befindet sich dieses großzügige Zweifamilienhaus, das auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz zum Leben und Entfalten bietet. Die zwei separat nutzbaren Wohneinheiten mit insgesamt 6,5 Zimmern eignen sich ideal für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand, sonnige Terrassen und Balkone mit herrlicher Aussicht schaffen ein Wohnambiente zum Wohlfühlen. Ein Rückzugsort, an dem man zur Ruhe kommt, Kraft schöpft und den Alltag hinter sich lässt.

Genießen Sie gemütliche Abende im Kreise der Familie, sonnige Stunden im Freien und verwirklichen Sie Ihre Wohnideen auf mehreren Ebenen! Dieses Haus bietet Ihnen die Freiheit, sich zu entfalten und wohlfühlen. Die naturnahe Umgebung und die **durchdachte Raumaufteilung** machen es zum idealen Ort für alle, die ein Zuhause mit Weitblick suchen.

Die Ausstattung überzeugt mit 2-fach verglasten Fenstern, **Insektenschutz** sowie **elektrischen Rollläden**, die ein stilvolles und zugleich praktisches Wohngefühl schaffen. Die moderne **DAN-Küche (2023)** ist funktional und bietet viel Platz zum Kochen, Genießen und Zusammensein. Zwei **Bäder mit Tageslicht** und insgesamt drei WCs sorgen für Komfort im Alltag.

Für ausreichend Stauraum und Flexibilität ist gesorgt: Ihnen stehen eine **Garage mit Montagegrube, ein Doppelcarport** sowie **zusätzliche Stellplätze** zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine **Öl-Zentralheizung**, unterstützt durch **Solarenergie**.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0676 792 4717** und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, **Kompagnon Immobilien** Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap