Vielseitiges Stadthaus mit zusätzlicher Wohnung – ideal kombinierbar für Wohnen & Vermietung

Objektnummer: 961/35673

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Nutzfläche:	324,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 192,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Scholze

s REAL - Voitsberg
Hauptplatz 4
8580 Köflach

T +43 5 0100 - 26415
H +43 664 78098069

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

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

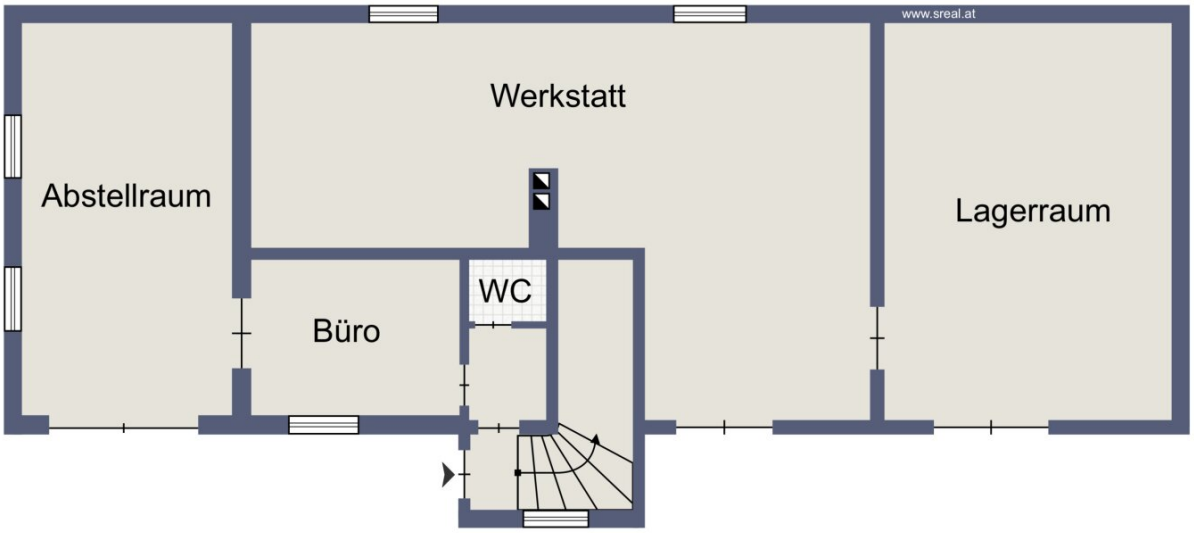
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

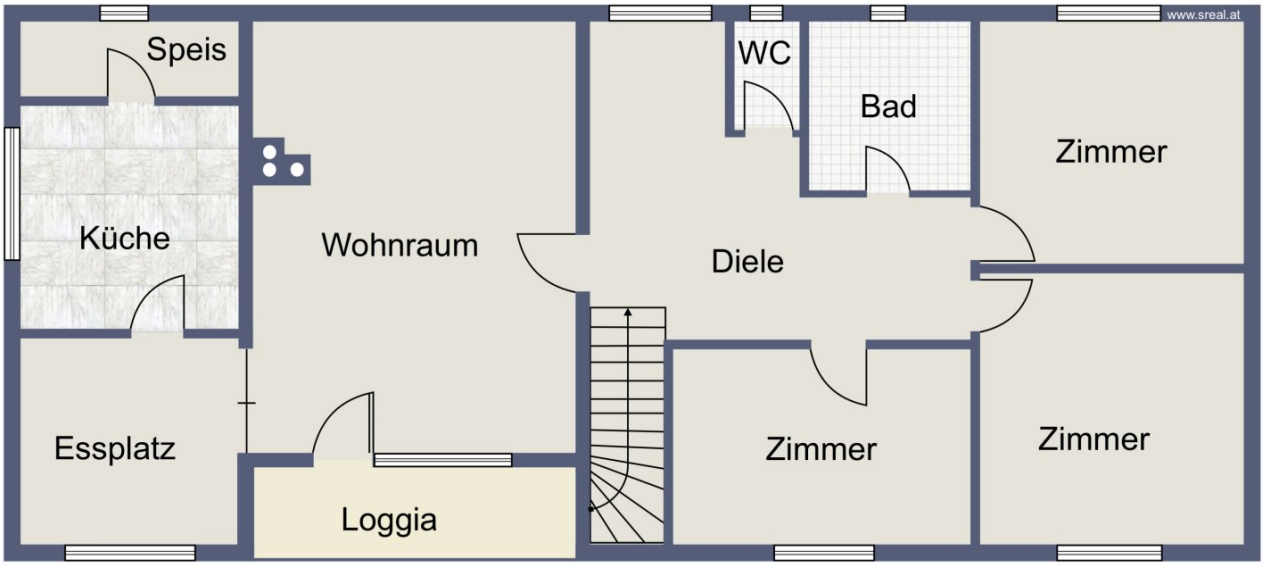
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Diese charmante Liegenschaft im Stadtkern überzeugt durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und das klare Entwicklungspotenzial. Sie besteht aus zwei Gebäuden, die durch einen einladenden Innenhof miteinander verbunden sind: einem klassischen Wohnhaus sowie einem zweiten Baukörper mit Garage, Lagerflächen und einer großzügigen Wohnung im Obergeschoß.

Das Wohnhaus wurde vor 1900 erbaut, ist vollständig unterkellert und wird derzeit in zwei getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoß genutzt. Beide Einheiten sind aktuell vermietet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 200 m². Beheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme. Die solide Bausubstanz und die bestehende Aufteilung bieten Potenzial für eine Neugestaltung oder Nachverdichtung – beispielsweise durch Umstrukturierung der Grundrisse oder eine bauliche Erweiterung im Rahmen der geltenden Bebauungsrichtlinien.

Das zweite Gebäude wurde 1975 errichtet. Im Erdgeschoß befinden sich eine Garage (ca. 30 m²), ein Lagerraum (ca. 30 m²) sowie Sanitärräume mit ca. 50 m², die teilweise vermietet sind. Im Obergeschoß liegt eine großzügig geschnittene Wohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche und einem nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Raumaufteilung umfasst Küche, Speis, Esszimmer, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Bad, separates WC sowie drei Schlafzimmer. Aufgrund des durchdachten Grundrisses wäre auch eine Teilung der Wohnung in zwei Einheiten denkbar. Beheizt wird die Wohnung aktuell mittels elektrischer Direktheizung.

Diese innerstädtische Immobilie bietet sich als interessantes Investitionsobjekt an – sei es als langfristig vermietetes Anlageobjekt, als Mehrgenerationenhaus oder zur (teilweisen) Eigennutzung mit zusätzlichem Ertragspotenzial. Dank der flexiblen Struktur, der guten Lage und der vorhandenen Bausubstanz stellt sie eine seltene Gelegenheit für Anleger und Entwickler dar, innerstädtischen Raum zeitgemäß weiterzudenken und nachhaltig zu nutzen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.