ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Flexibel nutzbares Investitionsobjekt mit Entwicklungspotenzial und Bestand

Objektnummer: 961/35670

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
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

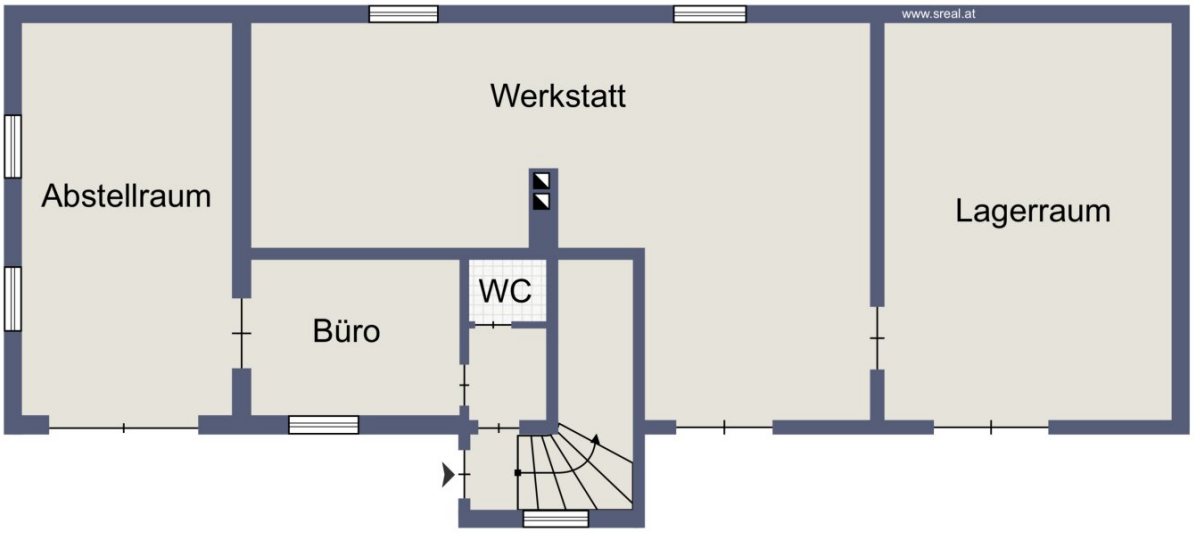
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

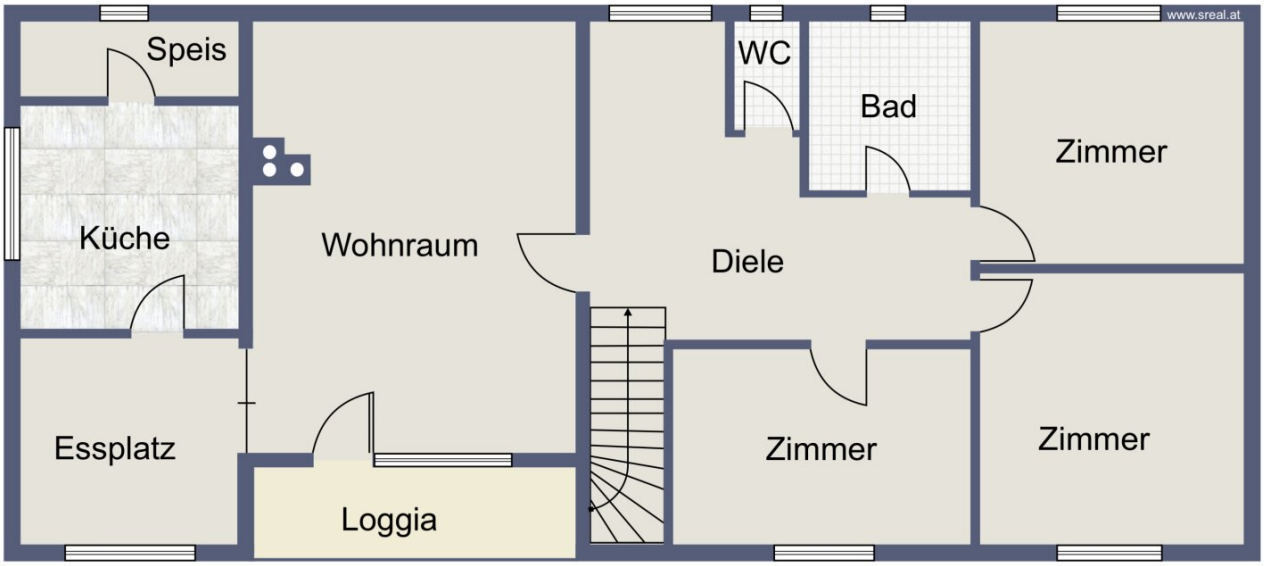
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Liegenschaft vereint Bestand, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten auf einem Grundstück im begehrten Kerngebiet. Sie besteht aus zwei baulich getrennten Gebäuden, die durch einen charmanten Innenhof miteinander verbunden sind.

Gebäude 1 – Wohnhaus (ca. 200 m² WFL, Baujahr vor 1900)

Das Wohnhaus umfasst derzeit zwei vermietete Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoß mit einer gesamten Wohnfläche von rund 200 m². Die bestehende Grundrissgestaltung erlaubt mit geringem Aufwand die Schaffung von bis zu vier separaten Wohneinheiten.

Eine bauliche Aufstockung wäre gemäß Bebauungsdichte ebenfalls denkbar. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und wird mittels Fernwärme beheizt.

Gebäude 2 – Garagen-, Lager- und Wohngebäude (ca. 200 m² WFL, Baujahr 1975)

Im Erdgeschoß befinden sich eine Garage (ca. 30 m²), ein Lagerraum (ca. 30 m²) sowie sanitäre Einrichtungen (ca. 50 m²), die teilweise vermietet sind.

Im Obergeschoß liegt eine großzügige Wohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche, Balkon und durchdachter Raumaufteilung: Küche, Speis, Esszimmer, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Badezimmer, separates WC und drei Schlafzimmer. Aufgrund der Größe ist auch eine Teilung in zwei Wohneinheiten vorstellbar.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine elektrische Direktheizung. Auch hier wäre eine Aufstockung des Gebäudes im Rahmen der Bebauungsdichte (0,5–2,0) möglich.

Nutzung & Entwicklung

Die Liegenschaft eignet sich ideal als **Anlageobjekt** mit laufenden Mieteinnahmen sowie als **Entwicklungsprojekt** mit Ausbaupotenzial. Durch die attraktive Lage im Kerngebiet und die hohe Bebauungsdichte bietet sich langfristig erhebliches Entwicklungspotenzial.

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.