

## **Flexibel nutzbares Investitionsobjekt mit Entwicklungspotenzial und Bestand**



**Objektnummer: 961/35670**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8580 Köflach                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 324,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,30                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 290.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Scholze

s REAL - Voitsberg  
Hauptplatz 4  
8580 Köflach

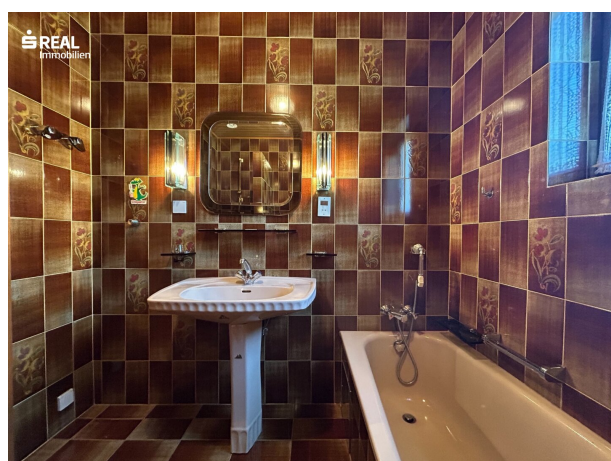
T +43 5 0100 - 26415  
H +43 664 78098069

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







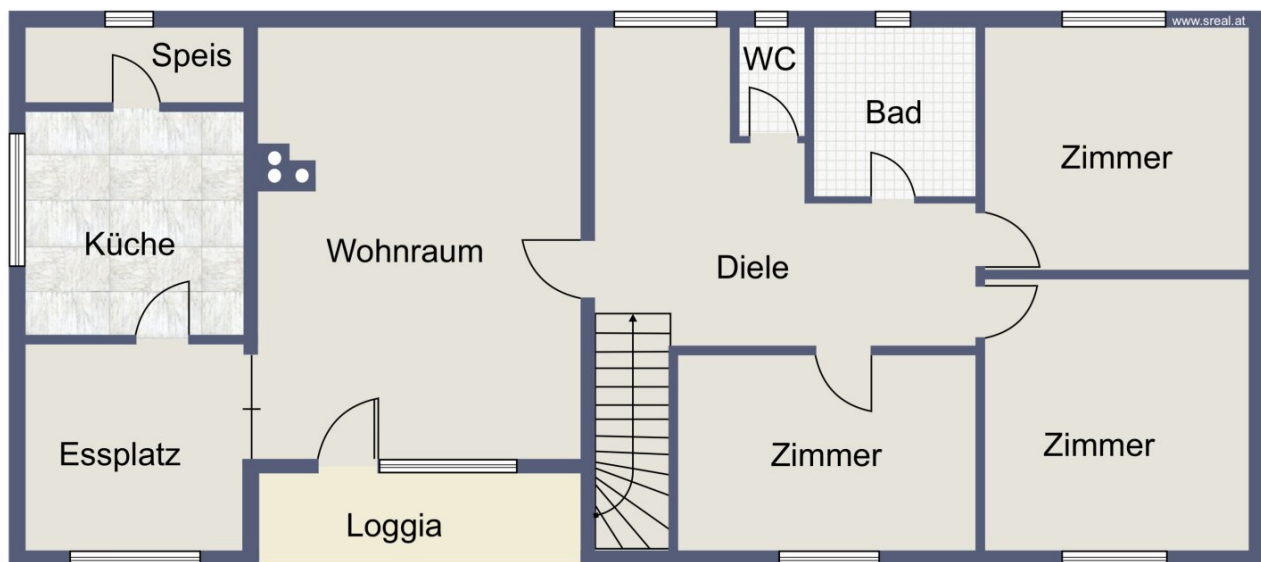




**REAL**  
Immobilien



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 m<sup>2</sup> WFL, Baujahr vor 1900)

Das Wohnhaus umfasst derzeit zwei vermietete Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoß mit einer gesamten Wohnfläche von rund 200 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> WFL, Baujahr 1975)

Im Erdgeschoß befinden sich eine Garage (ca. 30 m<sup>2</sup>), ein Lagerraum (ca. 30 m<sup>2</sup>) sowie sanitäre Einrichtungen (ca. 50 m<sup>2</sup>), die teilweise vermietet sind.

Im Obergeschoß liegt eine großzügige Wohnung mit ca. 124 m<sup>2</sup> 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.