

## **Modernisiertes Haus für Kleinfamilien!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5156/12064**

**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>	1951
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

T +43 676 7924717  
H +43 676 7924717



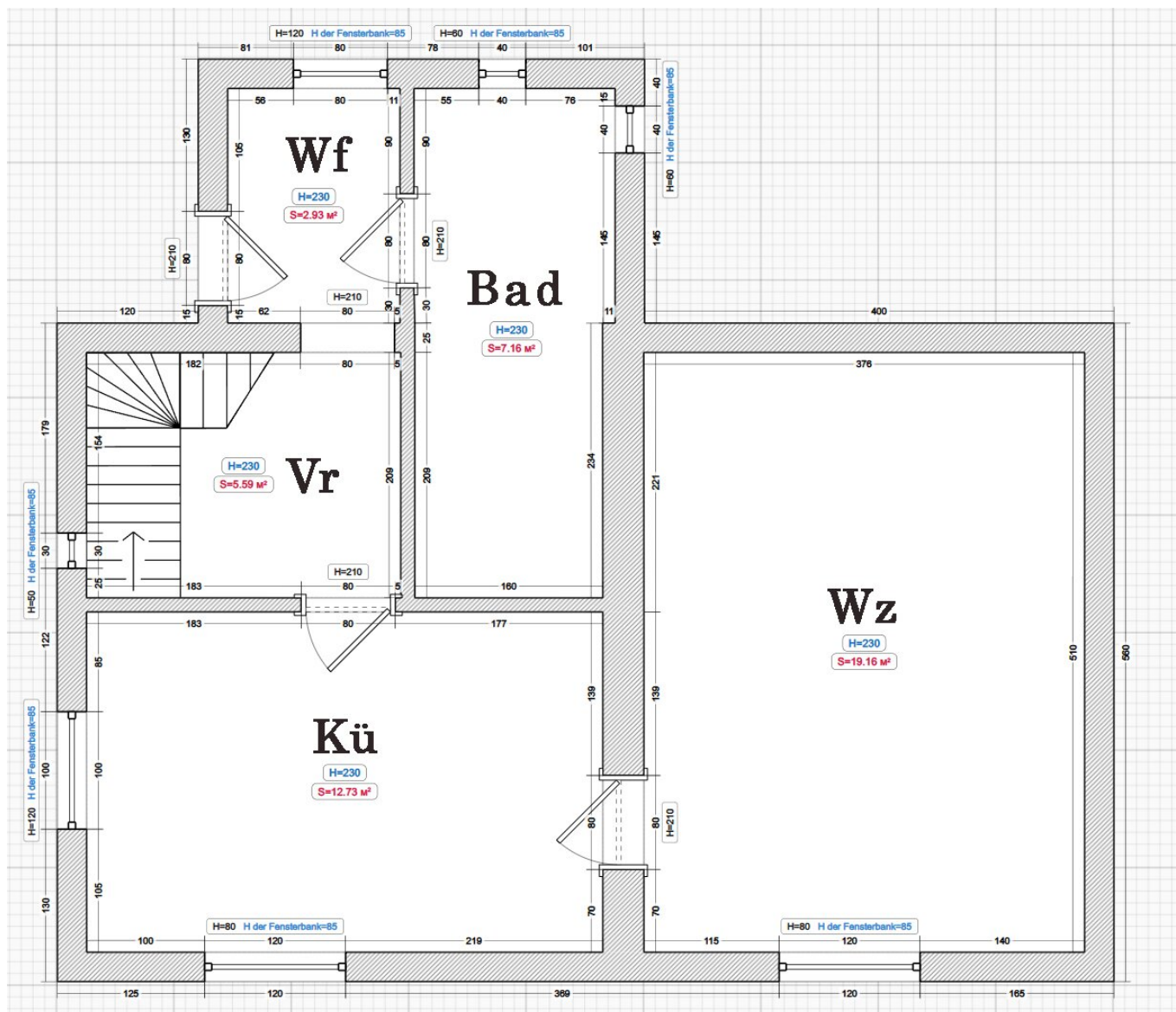




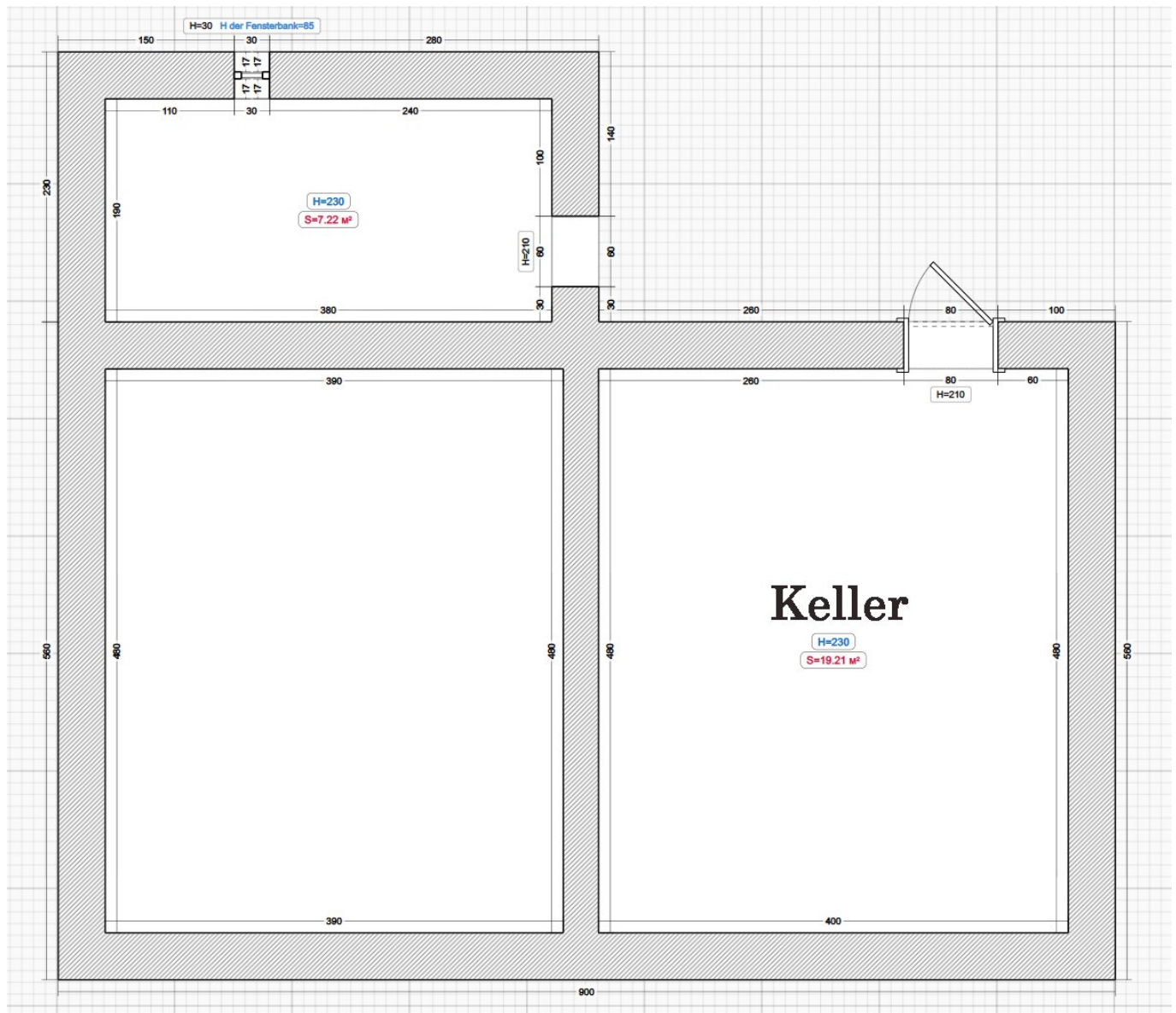


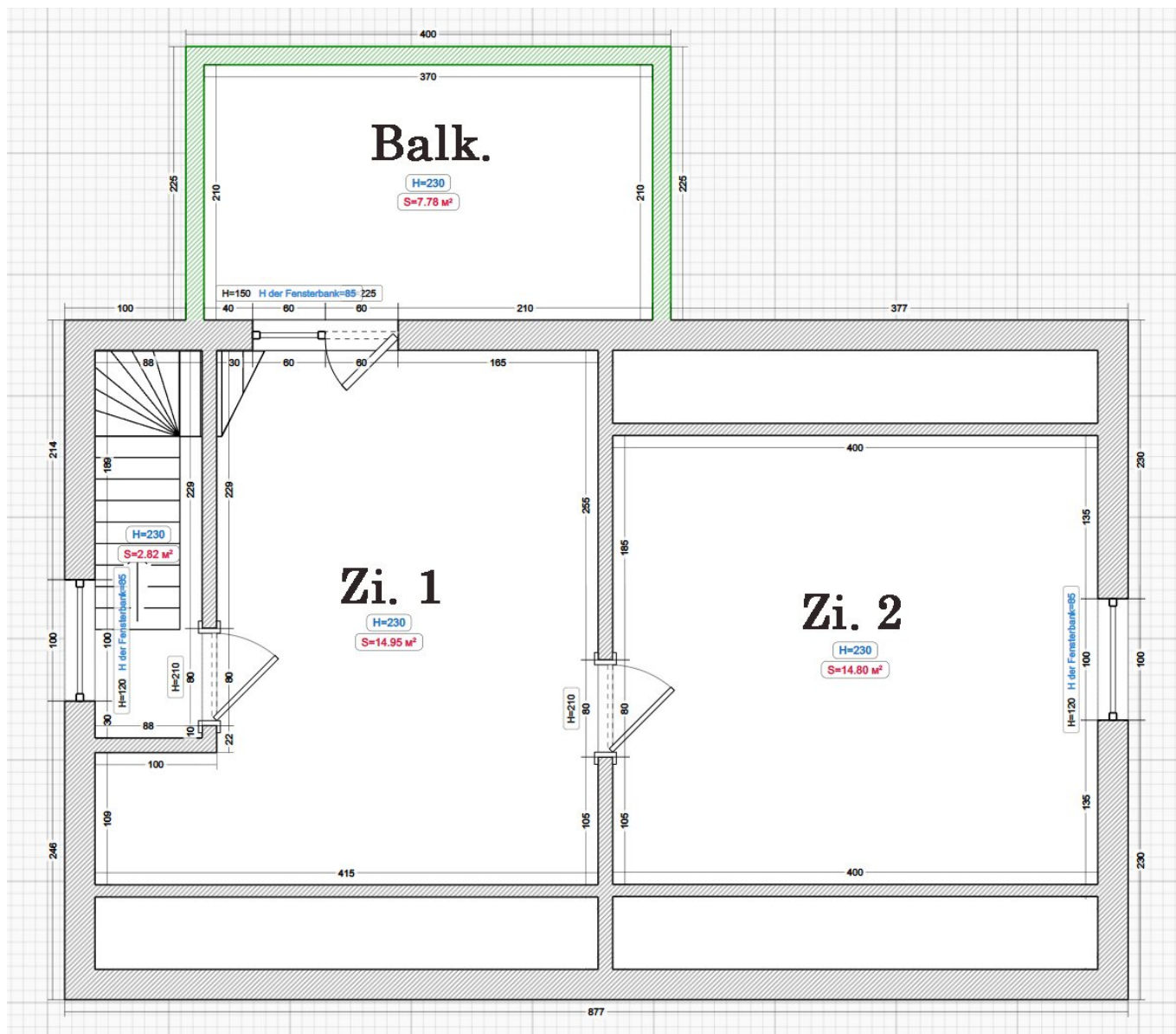














## Objektbeschreibung

Dieses einladende Haus mit etwa 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet angenehmen Wohnkomfort mit einer ruhigen, schönen Lage.

**Lichtdurchflutete Räume** und eine warme, **freundliche Atmosphäre** verleihen der Immobilie ihren besonderen Reiz. Ob als liebevoller Familienwohnsitz oder als behaglicher Rückzugsort für Paare, hier lassen sich Wohnträume ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ein gemütliches Wohnzimmer, eine praktische Küche, ein einladender Vorraum sowie ein Badezimmer mit Dusche, Fenster und WC zur Verfügung.

Im Dachgeschoss finden Sie ein geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres (Durchgang-) Zimmer mit Zugang zum südlichen Balkon. Vom hier aus genießen Sie einen **schönen Ausblick** auf die umliegende Natur.

Der **sonnige Garten** lädt zum Entspannen und Genießen ein. Durch die leichte Hanglage wirkt das Grundstück besonders lebendig und offen. Ein kleiner **Pavillon** bietet einen gemütlichen Platz im Schatten, während einige Bäume für eine natürliche Atmosphäre sorgen.

Im **Nebengebäude** wurde eine kleine Sommerküche eingerichtet, außerdem stehen ein gemütlicher Aufenthaltsraum und ein separates WC zur Verfügung.

Das Haus ist teilweise renoviert und somit bezugsfertig, bietet aber gleichzeitig Raum für Ihre eigenen Ideen. Das Haus wurde mit einer **Vollwärmeschutz** (ca. 5cm) in 2018 versehen.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme**.

Ein **Doppelcarport** sorgt zudem für bequemes Parken.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap