

## **Gepflegtes Familienhaus steht zum Einzug bereit!**



**Objektnummer: 1894**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8580 Köflach                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2005                           |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 112,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 88,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 297.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892 - 10  
H +43 664 1883929







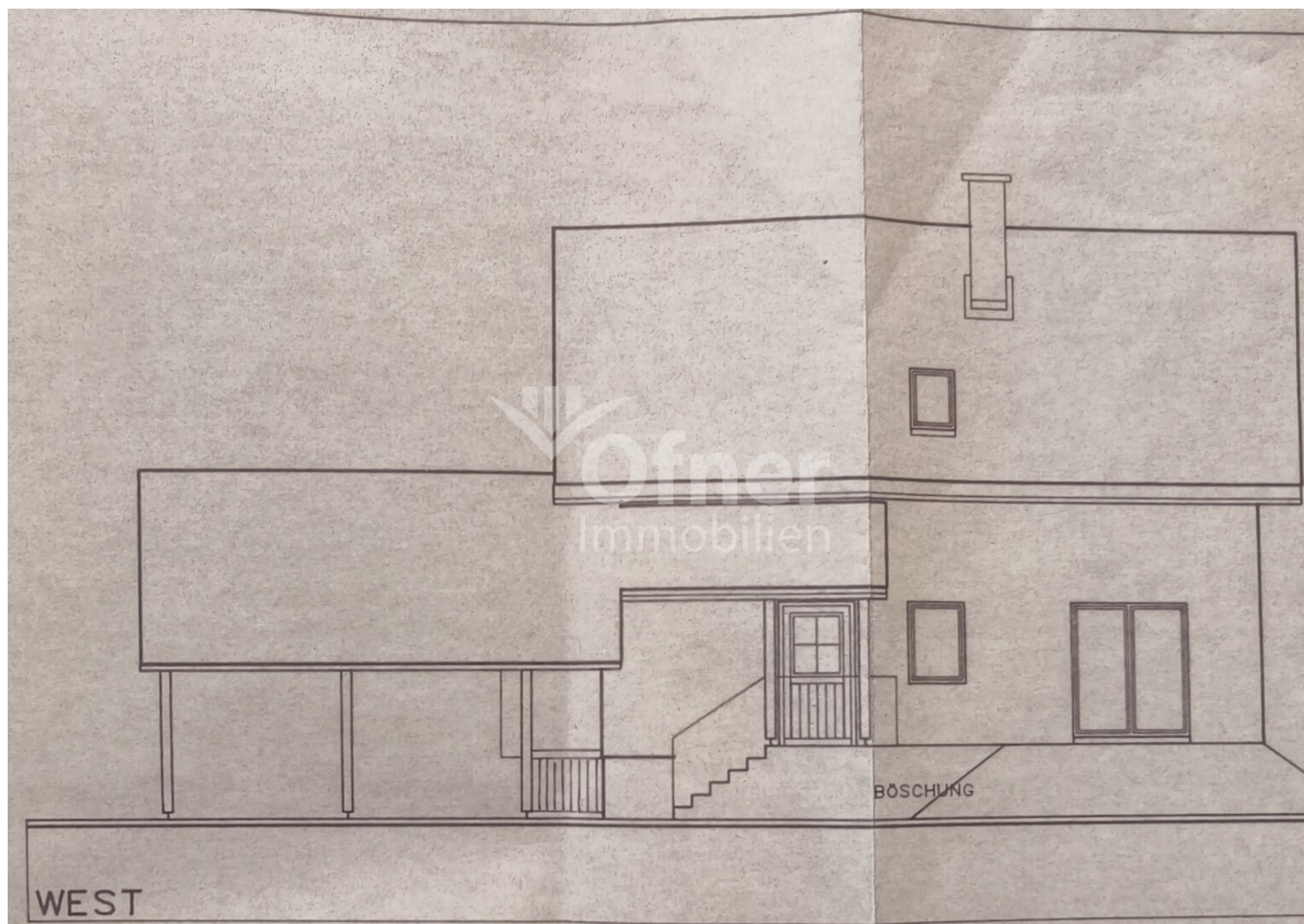


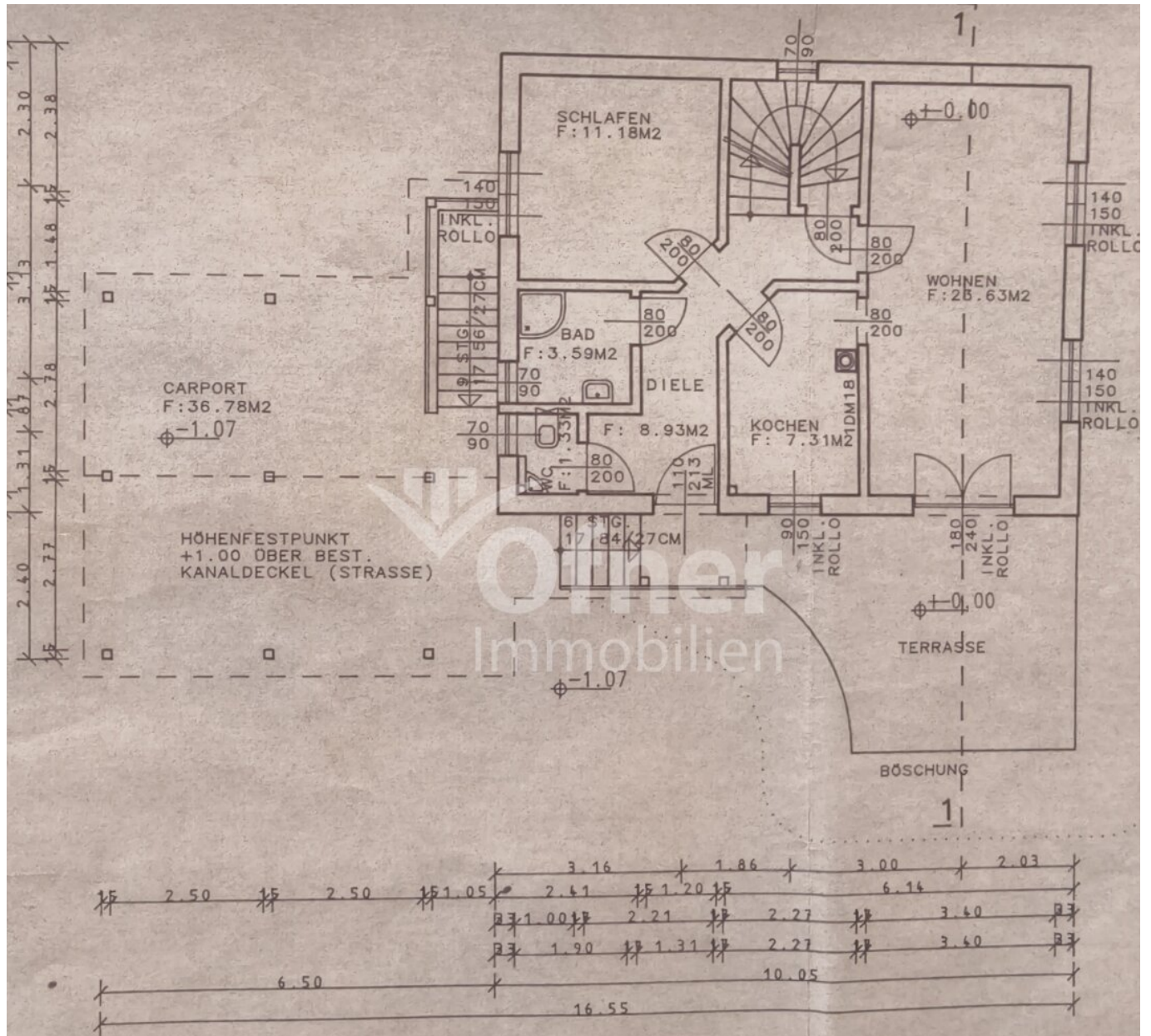




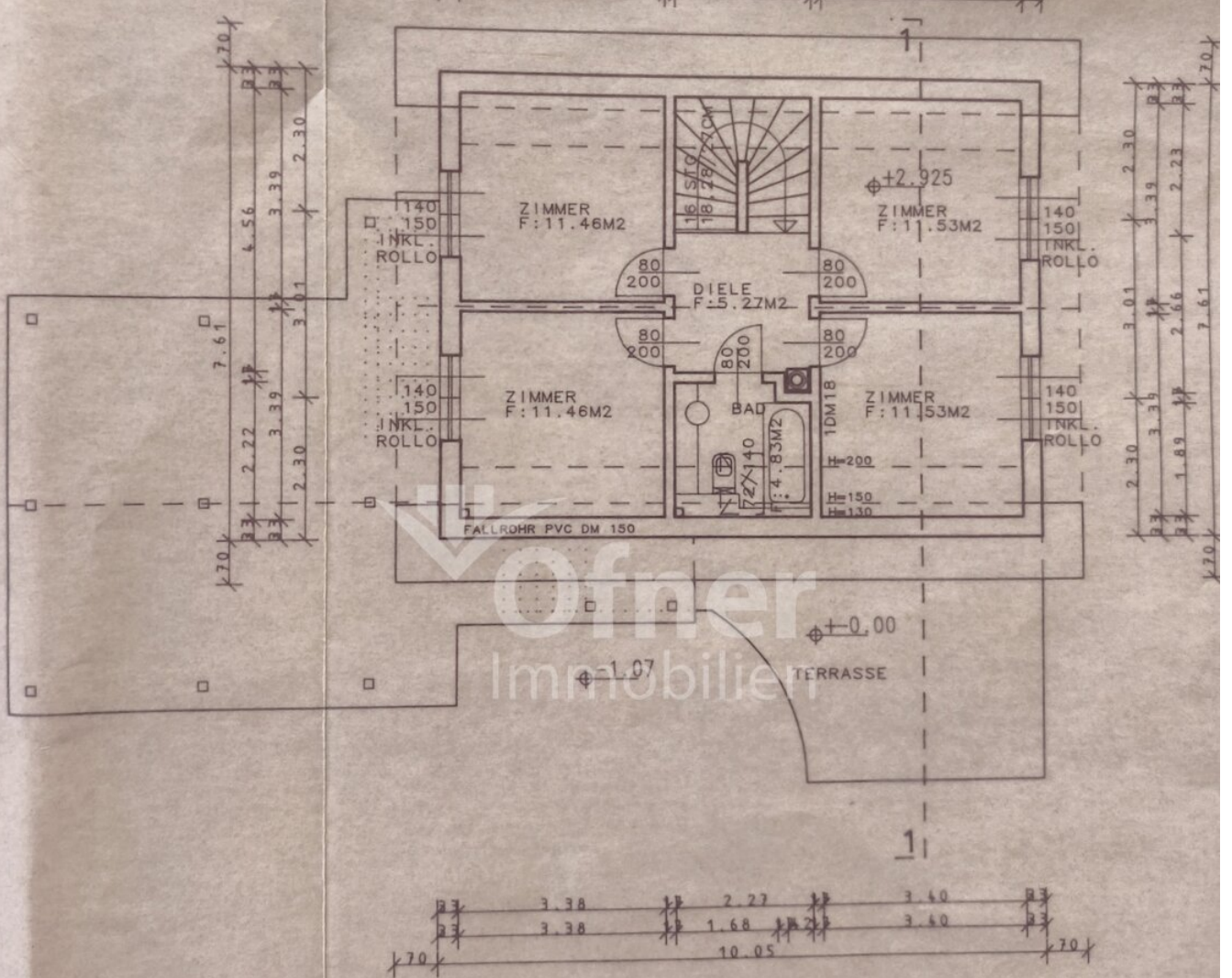


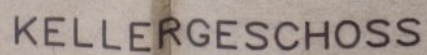






ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

In sonniger Siedlungsrandlage wenige Kilometer vom Köflacher Stadtgebiet entfernt befindet sich dieses 2005 errichtete Einfamilienhaus in Ytong-Massivbauweise.

Das Haus mit einer Wohnfläche von 112m<sup>2</sup> ist gut geschnitten, und erstreckt sich über zwei Etagen.

Im Erdgeschoß befinden sich ein Vorraum, eine Küche, ein offenes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Abstellraum mit Fenster, der alle Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer bietet und leicht umfunktioniert werden kann, sowie ein separates WC mit Fenster.

Die praktikable Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Über die Stiege gelangt man bequem in die obere Etage, hier befindet sich der Vorraum, vier geräumige Schlafzimmer mit leichter Dachschräge sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und WC.

Das gesamte Wohnhaus ist unterkellert; der Keller ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich. Er bietet vier Räume, in einem davon befindet sich die Zentralheizung mit festen Brennstoffen.

Auf dem 945 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist genügend Platz zum Entspannen, Spielen oder Garteln. Das Grundstück ist leicht geneigt und rundum eingezäunt.

Der am Foto ersichtliche PKW-Unterstellplatz aus Holz ist eine Übergangslösung.

Zum Verkauf steht dieses ruhig gelegene Eigenheim teilmöbliert, und kann somit kurzfristig bezogen werden.

Das Badensee Piberstein sowie der 18-Loch Golfplatz Erzherzog Johann sind nur ca. 4 Kilometer entfernt. In die Therme Nova Köflach sind es auch nur ca. 4,5 Kilometer. In Köflach finden Sie eine sehr gute Infrastruktur und ein lebendiges Vereins- und Kulturangebot. Die Landeshauptstadt Graz mit seinen infrastrukturellen und kulturellen Highlights ist nur ca. 35 Kilometer entfernt.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses charmante Haus in grüner Umgebung bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihr Immobilienrehändler **Walter Ofner**, Tel. +43 664 188 39 29

office@ofner-immobilien.at, Büro Tel. 03142 / 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

## **Ofner Immobilien - Von der Alm bis ans Meer**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <1.500m

### **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 <3.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap