

## Wohnhaus mit Potenzial in Stadtrandlage



**Objektnummer: 1900**

**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>	1955
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	440,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,33
<b>Kaufpreis:</b>	108.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

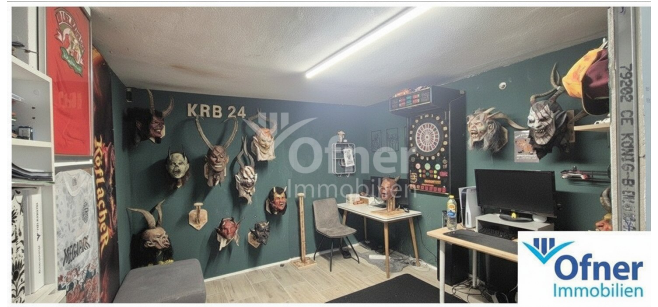
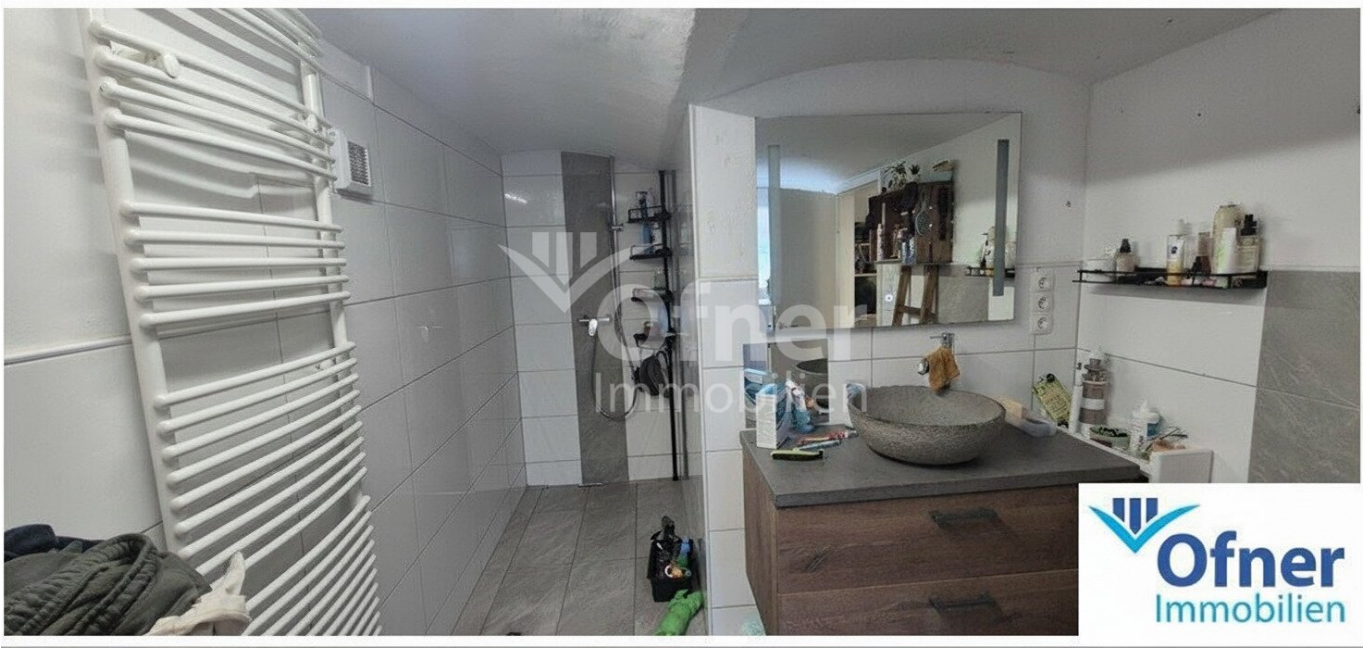
Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

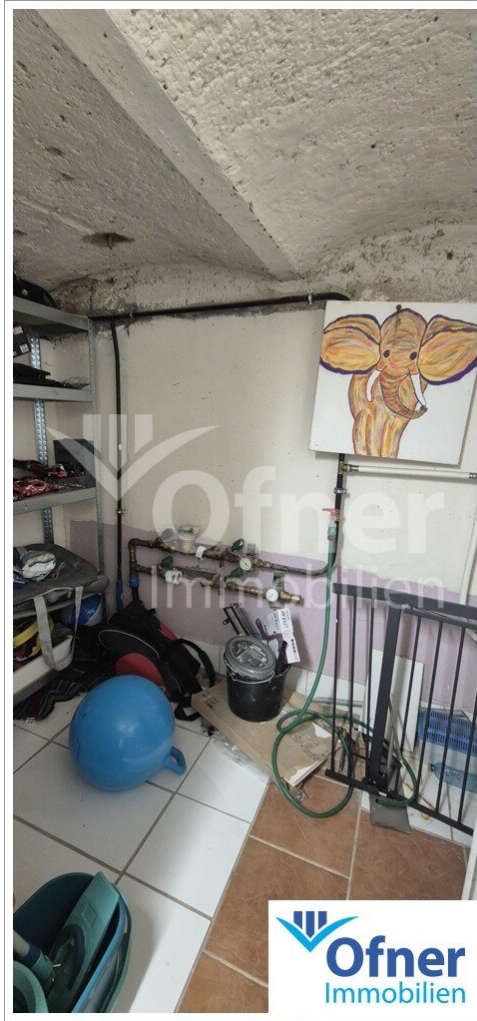
T +43 3142 22892 - 10  
H +43 664 1883929











  
**Ofner**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Am Stadtrand von Köflach befindet sich dieses Wohnhaus aus den 1950er-Jahren, das zwar zwischenzeitlich modernisiert wurde, jedoch weiterhin einen Sanierungsrückstand aufweist. Bereits erfolgte Modernisierungen bilden eine solide Grundlage auch für Investoren.

Die Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen. Im Erdgeschoß befinden die Küche samt Essbereich sowie das Wohnzimmer mit zentralem Pelletofen. Über die Stiege gelangt man in die obere Etage, in der sich zwei Schlafzimmer befinden.

Die unterste Etage bietet ein neu errichtetes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einen geräumigen Arbeitsraum.

Die Ausstattung ist einfach, dennoch in die Substanz gut erhalten. Wichtige Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt: Die Markenküche von DAN ist vor zwei Jahren neu eingerichtet worden, Badezimmer, Elektrik, Heizung und eine Klimaanlage wurden im Jahr 2020 neu installiert. Fenster und Dach stammen aus dem Jahr 2008.

Das Wohnhaus ist insgesamt gut nutzbar, und befindet sich auf einem 289 m<sup>2</sup> großen, geneigten Grundstück über dieses verläuft jedoch eine eingetragene Dienstbarkeit. Ein Nebengebäude steht als Geräteschuppen oder Lager zur Verfügung.

Ins Zentrum der "Stadt der Lipizzaner" sind es ungefähr 800 Meter - zu Fuß etwa 10 Minuten. Hier finden Sie eine sehr gute Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Kulturveranstaltungen, Vereinsangebote, Gastronomie, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister. Die Therme Nova befindet sich unweit dem Stadtkern und ist ein beliebtes Ziel für Besucher aus Nah und Fern.

Dieses Wohnhaus unweit vom Stadtzentrum entfernt ist eine solide Voraussetzung für Ihr neues Zuhause.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Immobilitentreuhänder **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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap