

**Doppelhaushälfte im Grünen und doch in Zentrumsnähe -  
willkommen in Köflach!**



**Objektnummer: 1903**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	328,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Frank Klöckl**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892-50

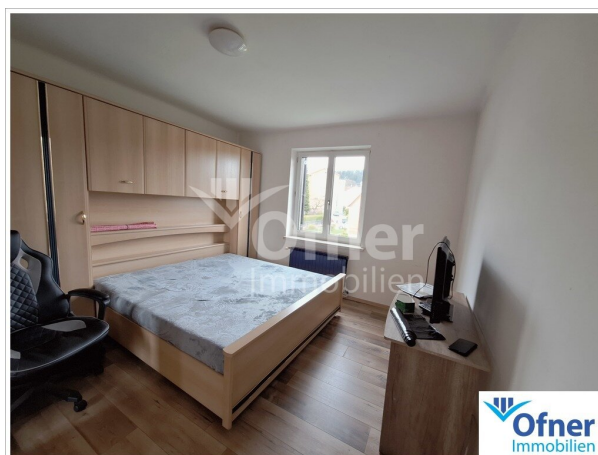






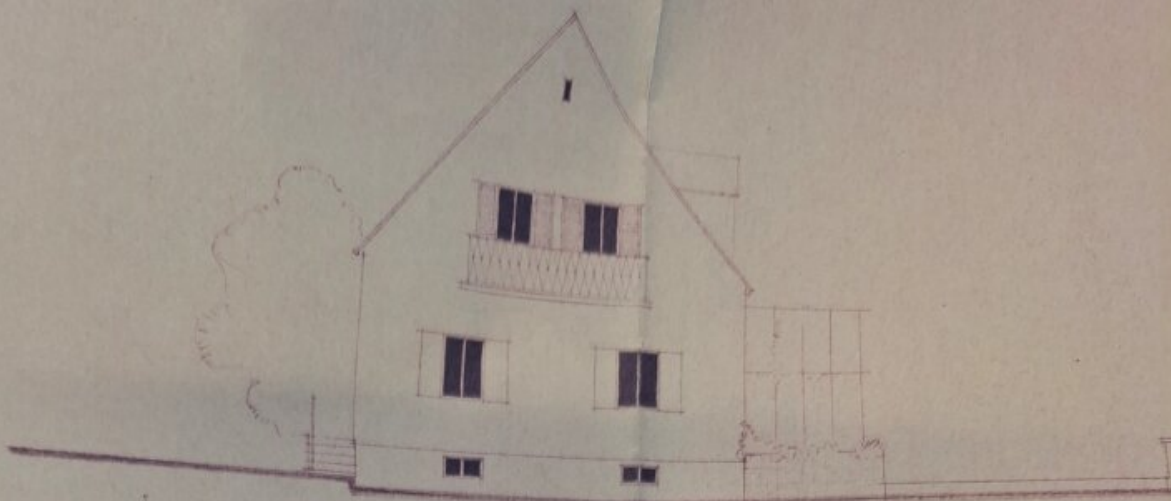




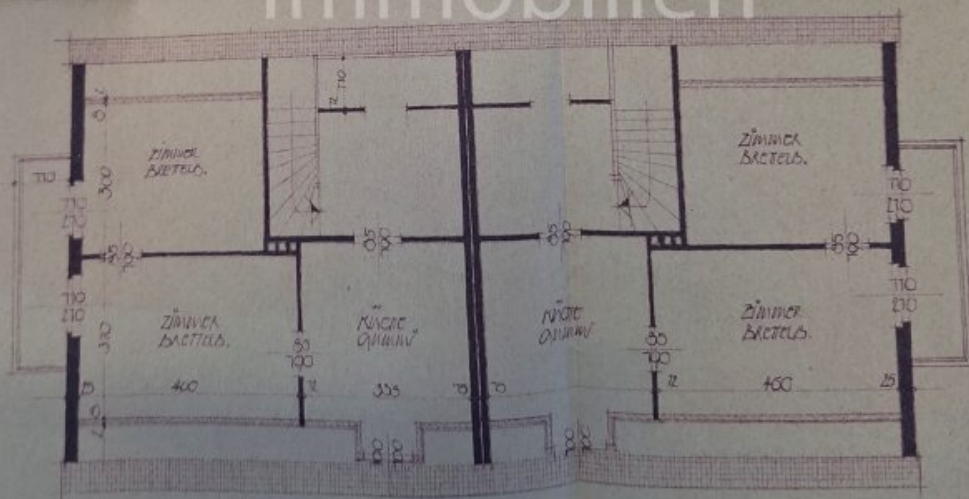




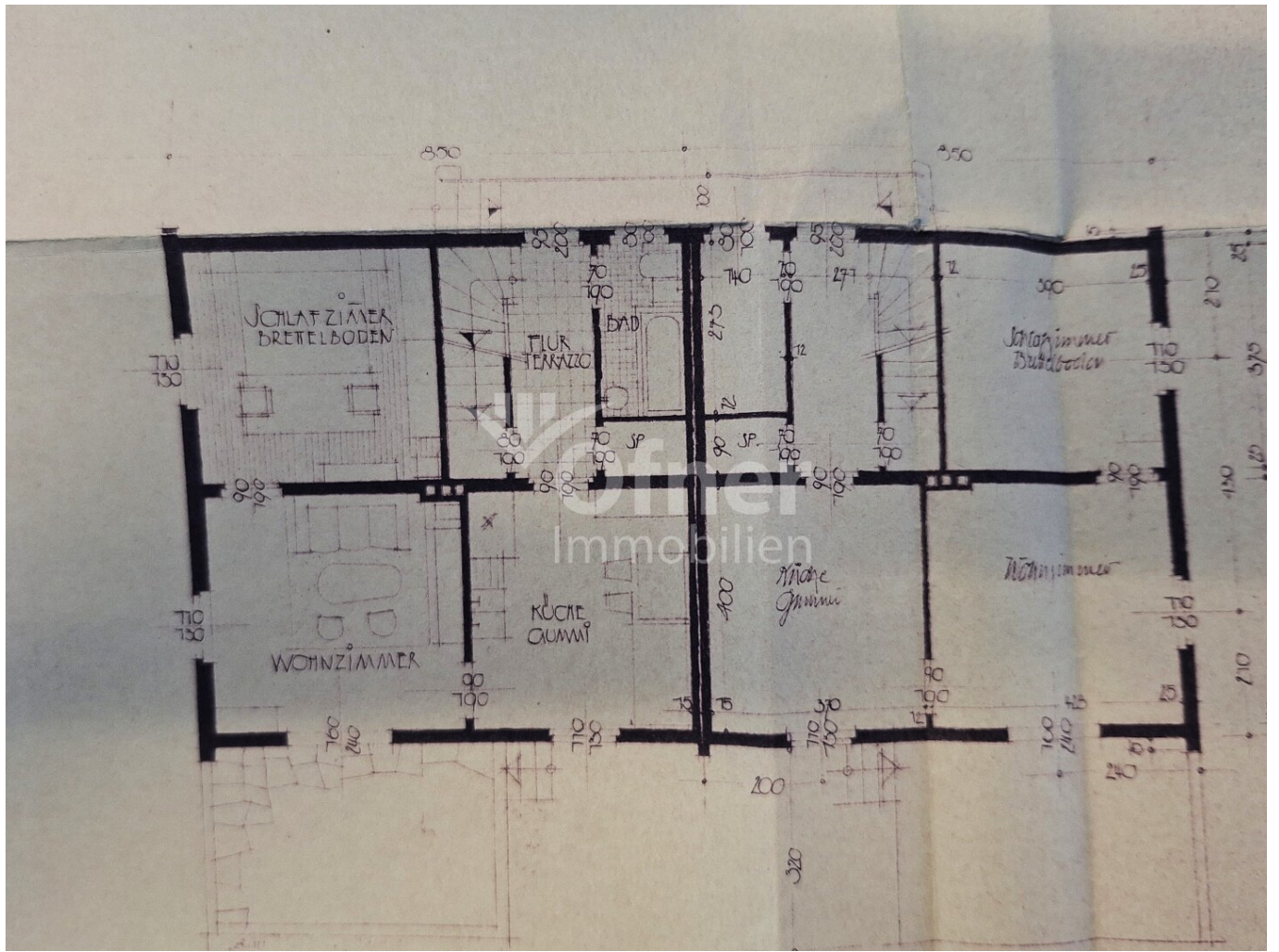


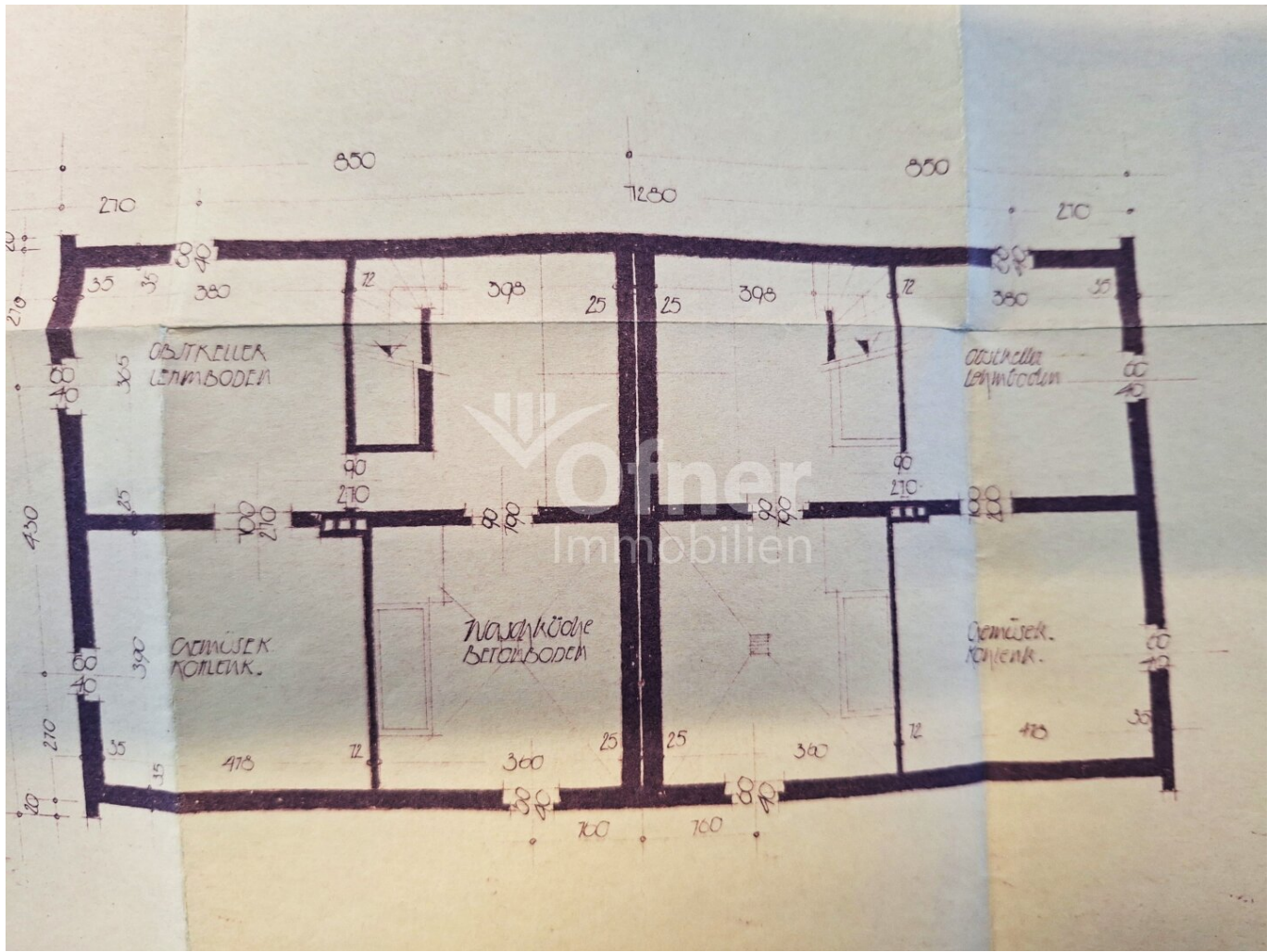


BRACHAUSTRASSE 13  
**Ofner**  
Immobilien



KÖRNER im Ort 56





FRANZ ZARFEL SEN. UND

*Marsta*

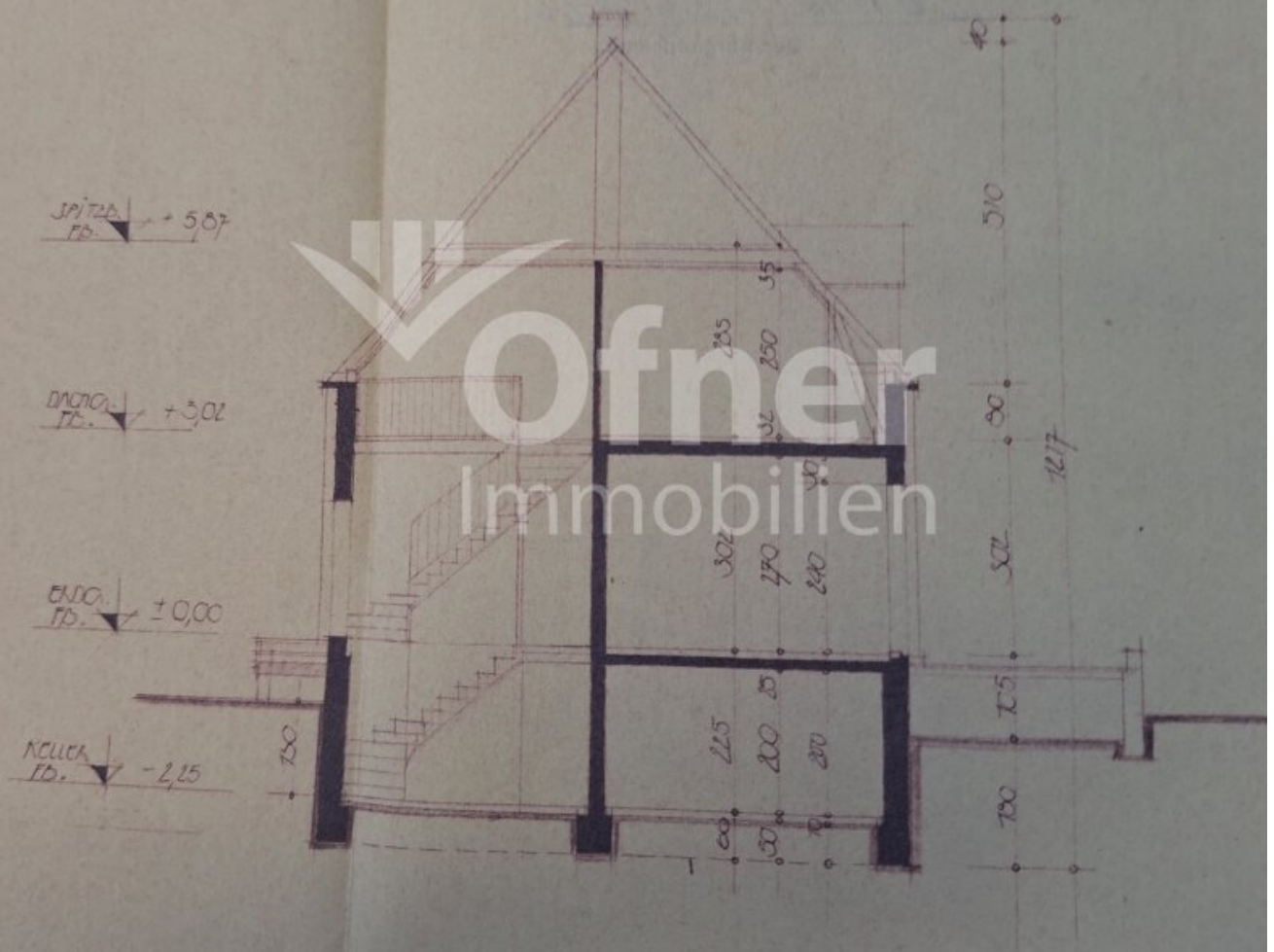
WESTANSICHT

  
**Ofner**  
Immobilien



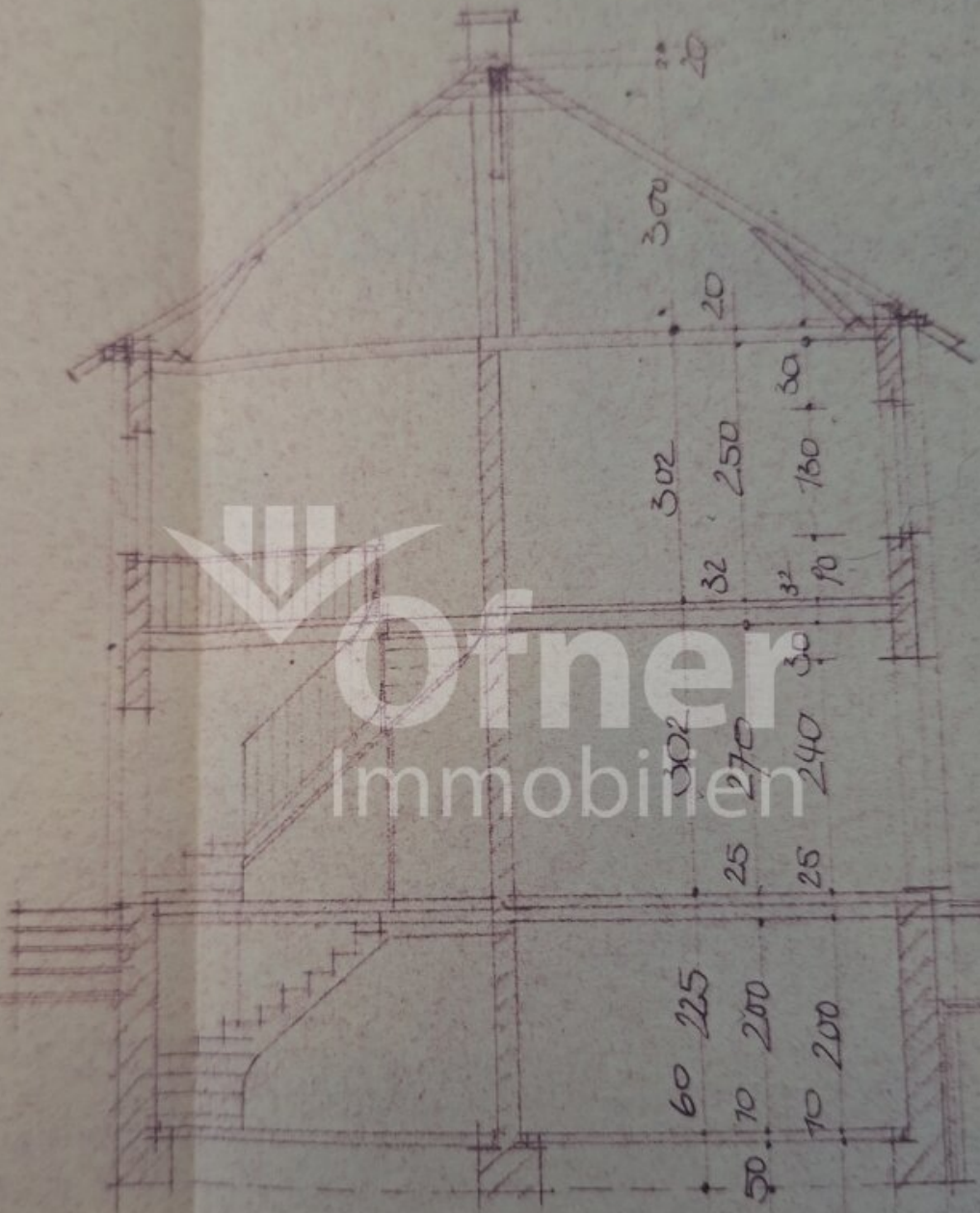
ENWOHNHAUS FÜR  
NR. 336/1 KG. KÖFLACH

SCHNITT



LAGEPLAN

JCH 1/11



  
**Orner**  
Immobilien

NO  
SUDANWICHT

elma



  
**Ofner**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Am sonnigen Stadtrand von Köflach befindet sich diese solide Doppelhaushälfte. Auf einem 421 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück wurde das Haus 1956 mit einer Größe von ca. 140 m<sup>2</sup> über zwei Etagen errichtet. Der Zustand des Hauses ist dem Alter entsprechend gut gepflegt, und teilweise saniert. So wurde im Jahr 2022 in einen Vollwärmeschutz investiert.

Das Erdgeschoß umfasst einen Vorraum, die Küche mit Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, WC, und Waschbecken. Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoß, es bietet drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein Schlafzimmer im Obergeschoß bietet zusätzlich einen kleinen Balkon mit toller Aussicht. Im Keller sind neben der Öl Zentralheizung mit vier Öltanks zu je 600 Liter noch drei weitere Lagerräume untergebracht. Direkt neben dem Haus steht ein großzügiger Carport der Platz für zwei Autos bietet, und im Garten steht ein praktisches Gartenhaus zur Verfügung.

Das gesamte Grundstück ist eben und eingefriedet. Der Obstbaumbestand kann noch beliebig erweitert werden, Platz zum Gemüseanbau, für Zierbeete, einen großzügigen Spielplatz, oder die Errichtung eines lauschigen Sitzbereiches ist ausreichend vorhanden. Die Liegenschaft befindet sich in einer gepflegten Siedlung, Spaziergänge im nahegelegenen Wald sorgen für gesunde Abwechslung.

Das Stadtzentrum von Köflach mit deiner guten Infrastruktur ist fußläufig gut erreichbar. Köflach gilt als beliebte Wohnstadt, ist Heimat der weltberühmten Lipizzaner mit dem Bundesgestüt in Piber. Die Therme Nova ist vom Haus lediglich einige hundert Meter entfernt und ist beliebt bei Einheimischen und Gästen. Noch näher befindet sich das Köflacher Gymnasium.

Nahezu bezugsfertig nach kleineren Sanierungsarbeiten können Sie beruhigt in die Zukunft blicken. Für Sie und Ihre Familie steht einem Neustart in Köflach nun nichts mehr im Wege - wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie:

### **Team Ofner Immobilien**

**Frank Klöckl**, Tel. +43 664 / 146 19 05

office@ofner-immobilien.at, Büro Tel. 03142 / 22892 - 50

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)

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap