

## Vielseitiges Stadthaus im Herzen von Köflach



**Objektnummer: 961/36084**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



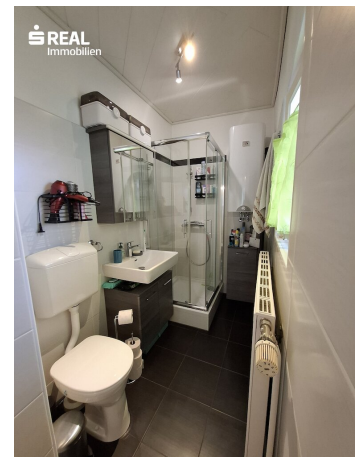
### Markus Scholze

s REAL - Voitsberg  
Hauptplatz 4  
8580 Köflach

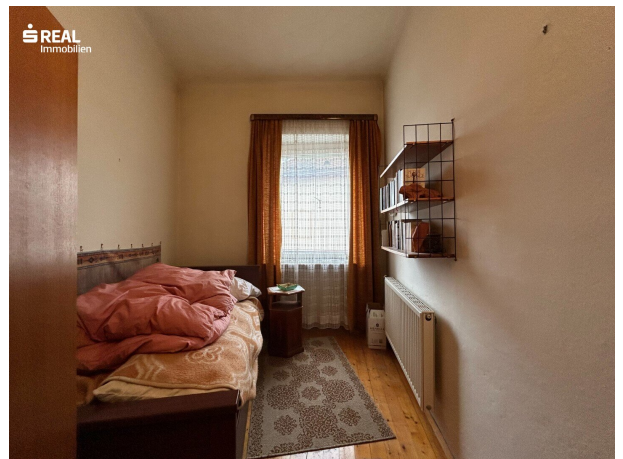
T +43 5 0100 - 26415  
H +43 664 78098069

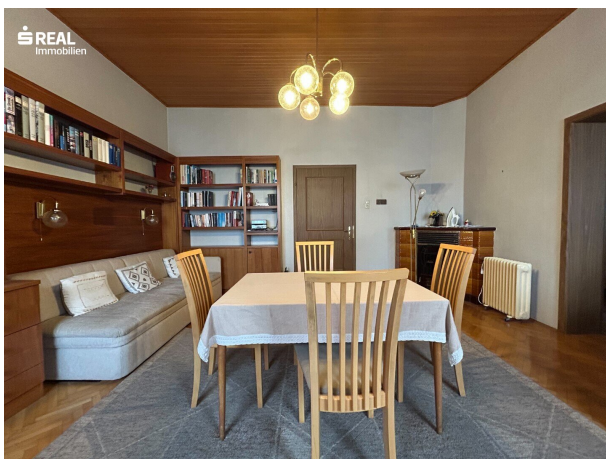
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

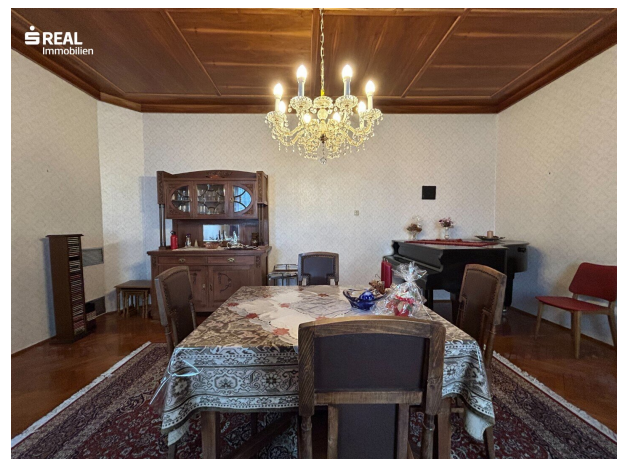


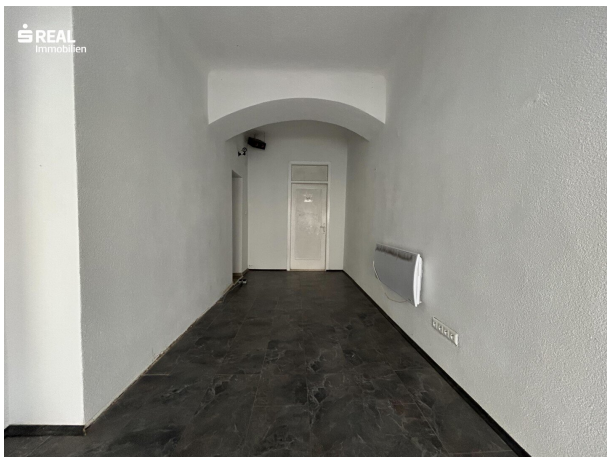














## Objektbeschreibung

Dieses charmante Stadthaus befindet sich im Herzen der Innenstadt von Köflach und besticht durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Es handelt sich um ein Objekt, das sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer eine attraktive Option darstellt.

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie kulturelle Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Gebäudebeschreibung:

- **Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche):**

Im Erdgeschoß befinden sich drei Geschäftsräumlichkeiten, die sich perfekt für Einzelhandel, Büro oder Gastronomie eignen. Die großzügige Nutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und eine hohe Flexibilität.

- **1. Obergeschoss (ca. 175 m<sup>2</sup> Nutzfläche):**

Im ersten Obergeschoß befinden sich zwei geräumige Wohnungen, die insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche bieten. Diese können sowohl als Wohnraum genutzt oder für eine Umnutzung zu weiteren Geschäftsräumen in Betracht gezogen werden.

- **Lagerräume:**

Zusätzlich gibt es zwei große Lagerräume im Innenhof, die praktische Stauraummöglichkeiten genutzt werden können.

Dieses Stadthaus eignet sich hervorragend als **Investitionsobjekt**. Durch die Vermietung der Geschäftsräumlichkeiten sowie der Wohnungen kann eine stabile Einnahmequelle generiert werden. Die zentrale Lage in Köflach und die vielseitige Nutzungsmöglichkeit machen das Objekt zu einem attraktiven Erwerb für Kapitalanleger.

Alternativ ist das Objekt auch für **Eigennutzer** interessant, die sowohl Gewerbeflächen für ihr

Business als auch großzügigen Wohnraum in Köflach suchen. Die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden, bietet hier zusätzliche Vorteile.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **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.