

## TOP Neubau Projekt: 3-Zimmer Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 1883**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Pichling bei Köflach
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	307.300,00 €

## Ihr Ansprechpartner



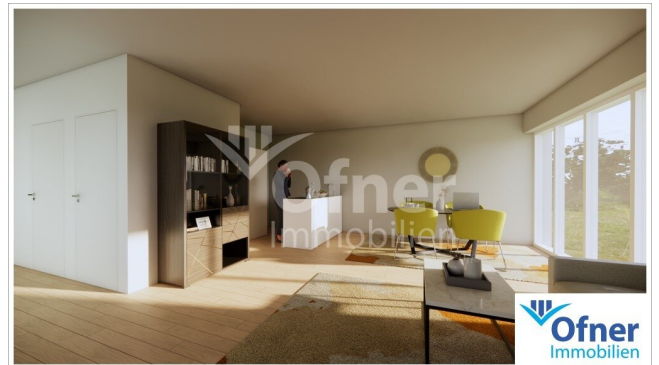
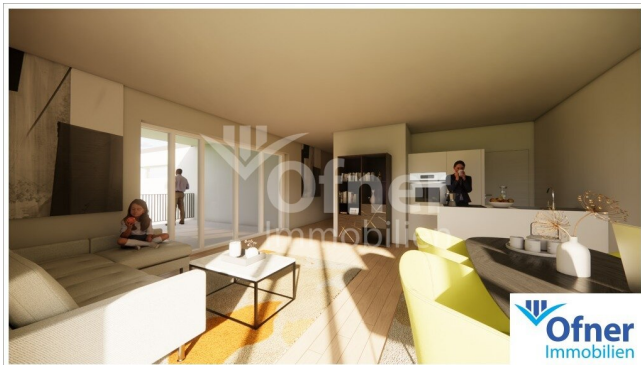
### **Team Ofner Immobilien**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T 03142 22892

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Neubauprojekt nahe Köflach bietet Ihnen eine von 6 hochwertigen Wohnungen – ideal für alle, die modernen Wohnkomfort in grüner Umgebung suchen. Insgesamt stehen drei Wohnungen im Erdgeschoß und drei Wohnungen im Obergeschoß zum Verkauf. Alle Wohnungen bieten einladende Außenbereiche, die zum Entspannen und Genießen einladen. Der Grundriss der einzelnen Wohnungen überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort - geringfügige Änderungen im Grundriss sind bei Bedarf in Rücksprache mit dem Bauträger noch möglich. Durch die moderne, qualitativ hochwertige und energieeffiziente Bauweise sind voraussichtlich dauerhaft niedrige Betriebskosten zu erwarten.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen und der Verkauf aller Wohnungen erfolgt für die Käuferseite provisionsfrei.

Diese attraktive 3- Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 77,79 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort mit durchdachtem Grundriss: Alle Zimmer sind vom Vorraum aus separat begehbar, was für optimale Privatsphäre und eine flexible Nutzung sorgt. Der Wohn-Essbereich bildet das Herz der Wohnung und dient als Ausgangspunkt zum 15m<sup>2</sup> großen Balkon. Sowohl der Wohn- Essbereich als auch der Balkon verfügen über einen praktischen Abstellraum. Bad und WC sind getrennt angelegt, was den Wohnkomfort für Familien oder Paare erhöht.

Im Innenbereich sorgt die Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe für effiziente Wärme, während Eichholzparkett in den Wohnräumen eine elegante und gemütliche Atmosphäre schafft.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei private Stellplätze, davon ein Carportplatz, der für geschütztes Parken sorgt.

Pichling bei Köflach besticht durch seine naturnahe Wohnlage und gleichzeitig sehr gute Infrastruktur im nahen Köflach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Köflach und seine Umgebung bieten ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten für jede Jahreszeit: Erholung und Sport finden Sie im Thermen- und Freizeitbereich rund um die Therme NOVA mit Hallenbad, Tennisplätzen, Minigolf und Fitnessmeile; die Lipizzanerheimat rund um Piber mit dem berühmten Lipizzaner-Gestüt lädt zu Spaziergängen und Erlebnissen mit Pferden ein. Sportlich Aktive schätzen zahlreiche Wander- und Radwege sowie Familienangebote wie Hochseilgärten und Bewegungsparks. In der näheren Umgebung können Sie Golf spielen, Langlaufen, das Skigebiet Gaberl nutzen oder einfach die Natur in der hügeligen Weststeiermark genießen – von kleinen Rundwanderwegen bis zu längeren Radtouren durch die Lipizzanerheimat lassen sich viele Ausflüge direkt ab Köflach unternehmen.

Köflach verfügt über einen eigenen Bahnhof im Stadtzentrum, der von der Graz-Köflacher Bahn (GKB) angefahren wird – die direkte Zugverbindung bringt Sie bequem und ohne Umstieg nach Graz. Zudem verbinden Bus-Linien die Stadt mit dem regionalen Busnetz. Über gut ausgebaute Straßen (z. B. B70 und L345) sind Sie mit dem Auto schnell in den umliegenden Gemeinden und in Graz.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und auf eine gemeinsame, unverbindliche Besichtigung!

Ihr Immobilientreuhänder **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)

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap