

**Ein Haus fürs Leben – modern, großzügig und voller
Möglichkeiten.**



Objektnummer: 1953

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	650.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



CANNEN UND IHR
IMMOBILIE GRATIS
BEWERTEN!

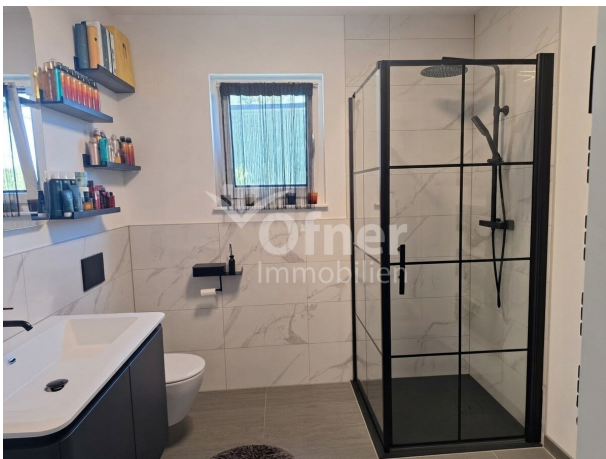
Team Ofner Immobilien

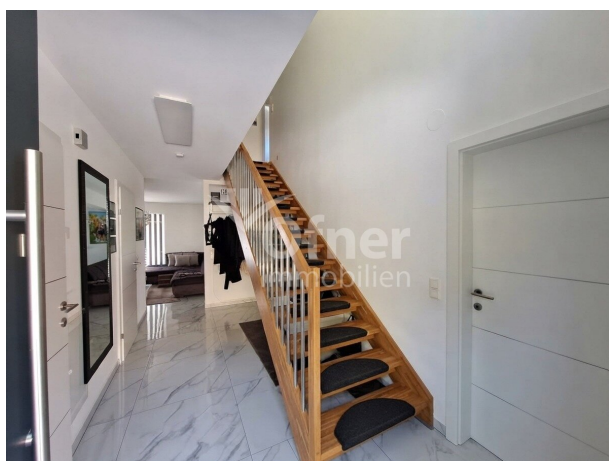
Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

T 03142 22892

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















1:200 (N 2.1.13)

Einbauelemente nach Bauteilverzeichnis
Die gesamte Länge muss von der
Bauteilnummer abgezogen werden
(z.B. 1000 - 100 = 900 mm)

Die Pannen für Abwasser
Die gesamte Länge muss von der
Bauteilnummer abgezogen werden
(z.B. 1000 - 100 = 900 mm)

770
910

5760



Fensterbau NEU

Laubengänge
Laubengänge sind nach dem Bauteilverzeichnis
zu dimensionieren und zu dimensionieren
sind die Laubengänge zu dimensionieren
sind die Laubengänge zu dimensionieren
sind die Laubengänge zu dimensionieren

Schallwärmegedämmung
Schallwärmegedämmung ist nach dem Bauteilverzeichnis
zu dimensionieren und zu dimensionieren
sind die Schallwärmegedämmung zu dimensionieren
sind die Schallwärmegedämmung zu dimensionieren
sind die Schallwärmegedämmung zu dimensionieren

Isolierschutz
Isolierschutz ist nach dem Bauteilverzeichnis
zu dimensionieren und zu dimensionieren
sind die Isolierschutz zu dimensionieren
sind die Isolierschutz zu dimensionieren
sind die Isolierschutz zu dimensionieren

RAR 1000

Laubengänge
Laubengänge sind nach dem Bauteilverzeichnis
zu dimensionieren und zu dimensionieren
sind die Laubengänge zu dimensionieren
sind die Laubengänge zu dimensionieren
sind die Laubengänge zu dimensionieren

Schallwärmegedämmung
Schallwärmegedämmung ist nach dem Bauteilverzeichnis
zu dimensionieren und zu dimensionieren
sind die Schallwärmegedämmung zu dimensionieren
sind die Schallwärmegedämmung zu dimensionieren
sind die Schallwärmegedämmung zu dimensionieren

Isolierschutz
Isolierschutz ist nach dem Bauteilverzeichnis
zu dimensionieren und zu dimensionieren
sind die Isolierschutz zu dimensionieren
sind die Isolierschutz zu dimensionieren
sind die Isolierschutz zu dimensionieren

07 Wohnzimmer
32,73 m²

1850 2220 (FD147)
Fenster
ESQ/ESQ
Rolläden integr. - elektr.
keine Außenfensterbank
Isolierschutz

Kundenseitige Eingangsüberdachung

Isolierschutz
Rolläden integr. - elektr.
FPH 1805 mm
870/610 (EF110)

05 Spüle
4,08 m²

1850 1920 (EF150)
Rolläden integr. - elektr.
Isolierschutz

06 Küche
9,88 m²

1850 2220 (FD147)
Fenster
ESQ/ESQ
Rolläden integr. - elektr.
keine Außenfensterbank
Isolierschutz

08 Lufthaupt
1,14 m²

09 Stiege
2,05 m²

2100 2255 (HS108)
Hebeschleuse
ESQ/ESQ
Rolläden integr. - elektr.
keine Außenfensterbank
Isolierschutz

Komfortterrasse

Kundenseitige überd. Abstellfläche

RAR 1000

2438

1050

3697

1850

1165

408

1138

2720

338

570

338 2720 136 2384 254 2375 25 338

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

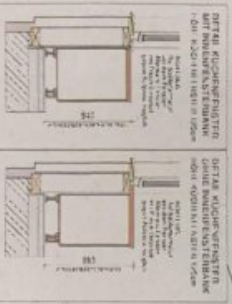
870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210

2138 870 1330 1120 3112

870 610 2210



338 338 1500 136

2438

1050

5046

1250

3697

1850

2220

4172

7818

10200

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

408

Fensterneubau NEU

1250

1700

388

244

3828

10200

136

1850

910

602

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

338

Objektbeschreibung

Am Stadtrand von Köflach erwartet Sie diese neuwertige Immobilie aus dem Jahr 2023, die modernes Wohnen, großzügige Architektur und ein besonderes Lebensgefühl verbindet.

Das lichtdurchflutete Erdgeschoss bildet mit seinem offenen Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Raumhohe Fenster schaffen einen fließenden Übergang zur großzügigen, überdachten Terrasse, dem gepflegten Garten und dem eigenen Pool. Die mit Palmen liebevoll bepflanzte Außenanlage verleiht dem Grundstück eine besondere, fast mediterrane Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Schrankraum und befindet sich direkt neben dem stilvollen Tageslichtbad mit Dusche, freistehender Badewanne und WC. Zwei weitere helle Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Beheizt wird das Haus bequem mittels Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung. Jeder Raum lässt sich einzeln regeln. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen. Ein praktischer Hauswirtschafts- und Technikraum sowie die nahezu schwellenfreie Gestaltung des Erdgeschosses verbinden modernen Komfort mit Alltagstauglichkeit.

Die Lage am Stadtrand bietet Ruhe und Privatsphäre, gleichzeitig sind Schule und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern Raum für Ihre ganz persönliche Lebensidee.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen und kostenlosen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses charmante Haus inmitten einer grünen und ruhigen Umgebung bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap