# Lichtdurchflutetes Wohnerlebnis in familienfreundlicher Ruhelage!

Garten

**Objektnummer: 5156/12571**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8580 Köflach |
| **Baujahr:** | 2007 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 100,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 215,00 m² |
| **Keller:** | 9,60 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 55,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

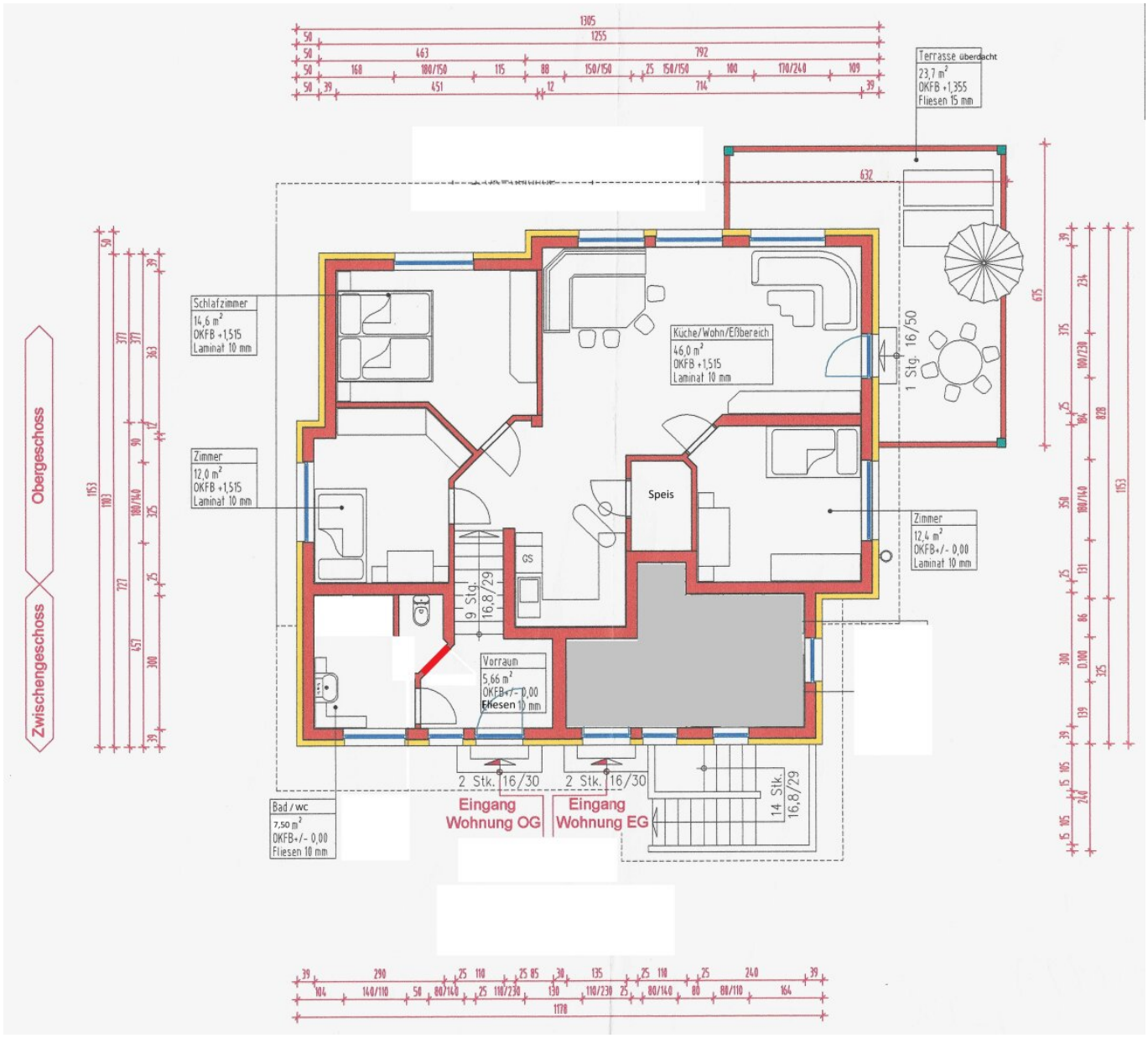
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH

Zu groß, zu klein oder einfach
Zeit für etwas Neues?
Kompagnon
Daniel Egyed | +43 676 7924717
Kompagnon Immobilien Steiermark


Obergeschoss
Zwischengeschoss
Terrasse überdacht
23,7 m²
OKFB +1,355
Fliesen 15 mm
Schlafzimmer
14,6 m²
OKFB +1,515
Laminat 10 mm
Zimmer
12,0 m²
OKFB +1,515
Laminat 10 mm
Küche/Wohn/Eßbereich
46,0 m²
OKFB +1,515
Laminat 10 mm
1 Stg. 16/50
Speis
Zimmer
12,4 m²
OKFB+/- 0,00
Laminat 10 mm
GS
9 Stg. 16,8/29
Vorraum
5,66 m²
OKFB+/- 0,00
Fliesen 10 mm
Bad / wc
7,50 m²
OKFB+/- 0,00
Fliesen 10 mm
2 Stk. 16/30
2 Stk. 16/30
Eingang Wohnung OG
Eingang Wohnung EG
14 Stk. 16,8/29

# Objektbeschreibung

Diese neuwertige Doppelhaushälfte in Köflach überzeugt durch modernes Wohnen in ruhiger, familienfreundlicher Lage. Auf ca. 100 m² Wohnfläche erwarten Sie vier helle Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der eigene Garten und der zusätzliche Freiraum machen diese Immobilie zum idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit moderner Wohnküche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertige Einbauküche mit Miele Geräte bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Große, helle Räume und die gelungene Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Auch die Ausstattung überzeugt: Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den modernen Charakter. Für angenehme Wärme sorgt eine effiziente Erdwärmeheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung und passiver Kühlung. Das geräumige Badezimmer mit Fenster wurde im Jahr 2020 erneuert und bietet zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der große und schön gestaltete Garten mit einer Pergola. Hier finden Sie ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Auch der Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und erweitert den Wohnbereich um einen weiteren attraktiven Außenbereich. Eine Gartenhütte rundet das Angebot ab.

Zwei Carport-Stellplätze sind zusätzlich um € 20.000,– zu erwerben.

Gesamtkaufpreis: € 319.000.-

Diese ruhige Doppelhaushälfte bietet die ideale Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Wohnraum und einem ruhigen Umfeld. Besonders für junge Familien, die sich ein hochwertiges und komfortables Zuhause mit Garten wünschen, bietet diese Immobilie hervorragende Voraussetzungen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

***Wer kauft, verkauft oft auch.***

***Ein erstes Gespräch ist kein Auftrag, sondern der Beginn einer guten Entscheidung.***

***Gerne begleite ich Sie dabei.***

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap