Sonnige Stadtrandlage in Köflach: Familienhaus mit herrlicher Aussicht

Objektnummer: 1728

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Baujahr:	1966
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	143,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 271,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Kaufpreis:	248.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

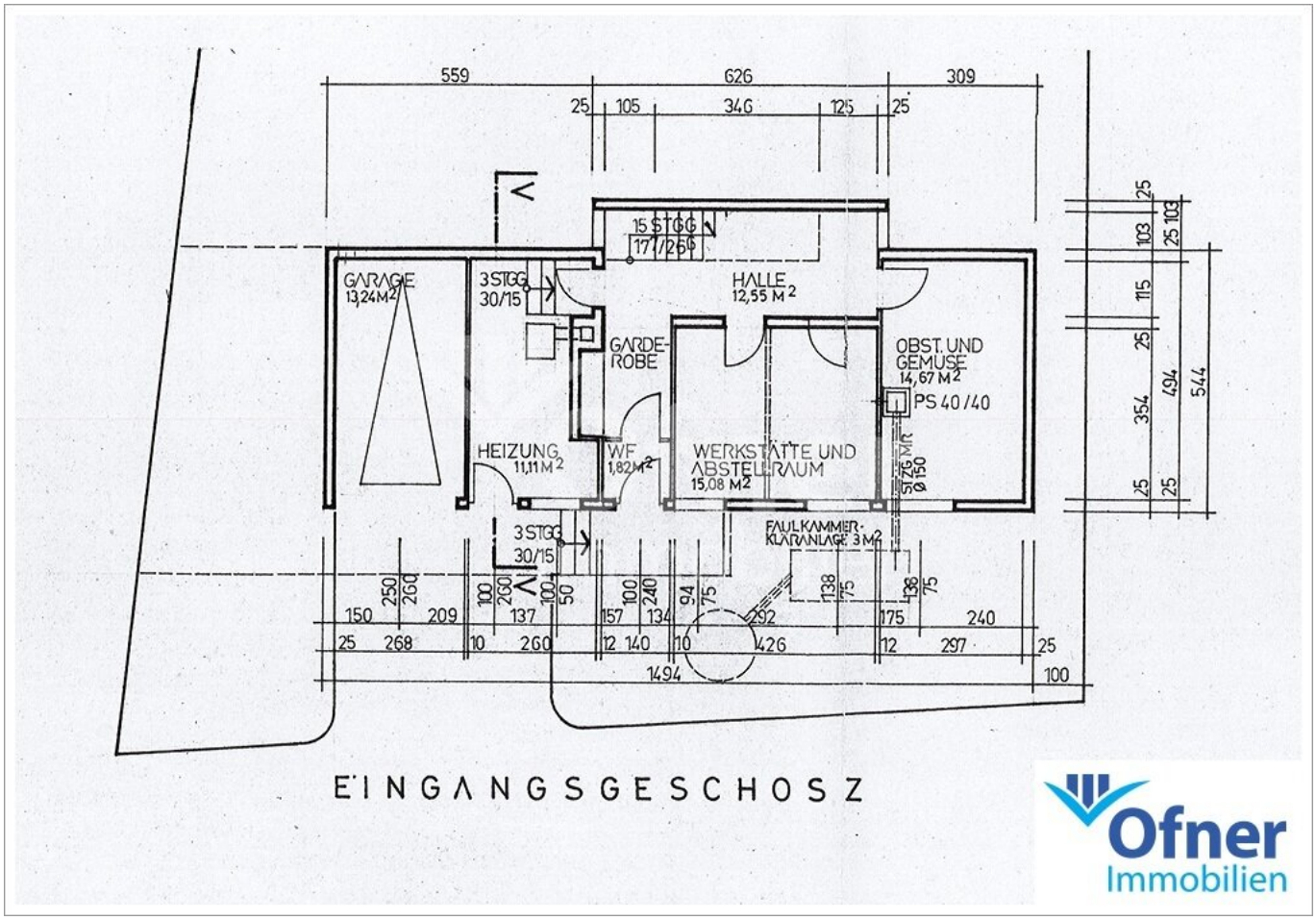
Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892
H +43 664 1883929

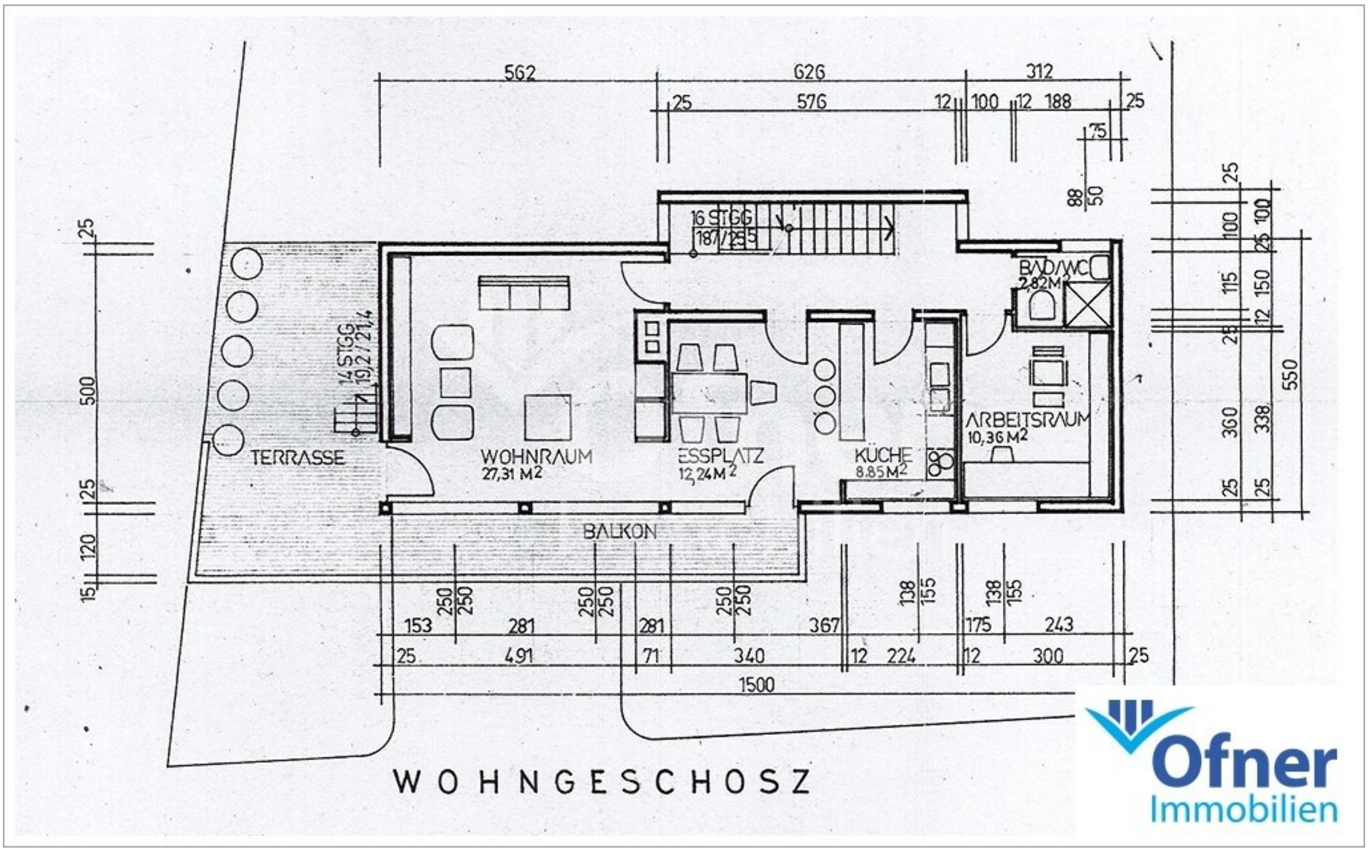
LAMINAT
LAMINAT
EXCELLENT

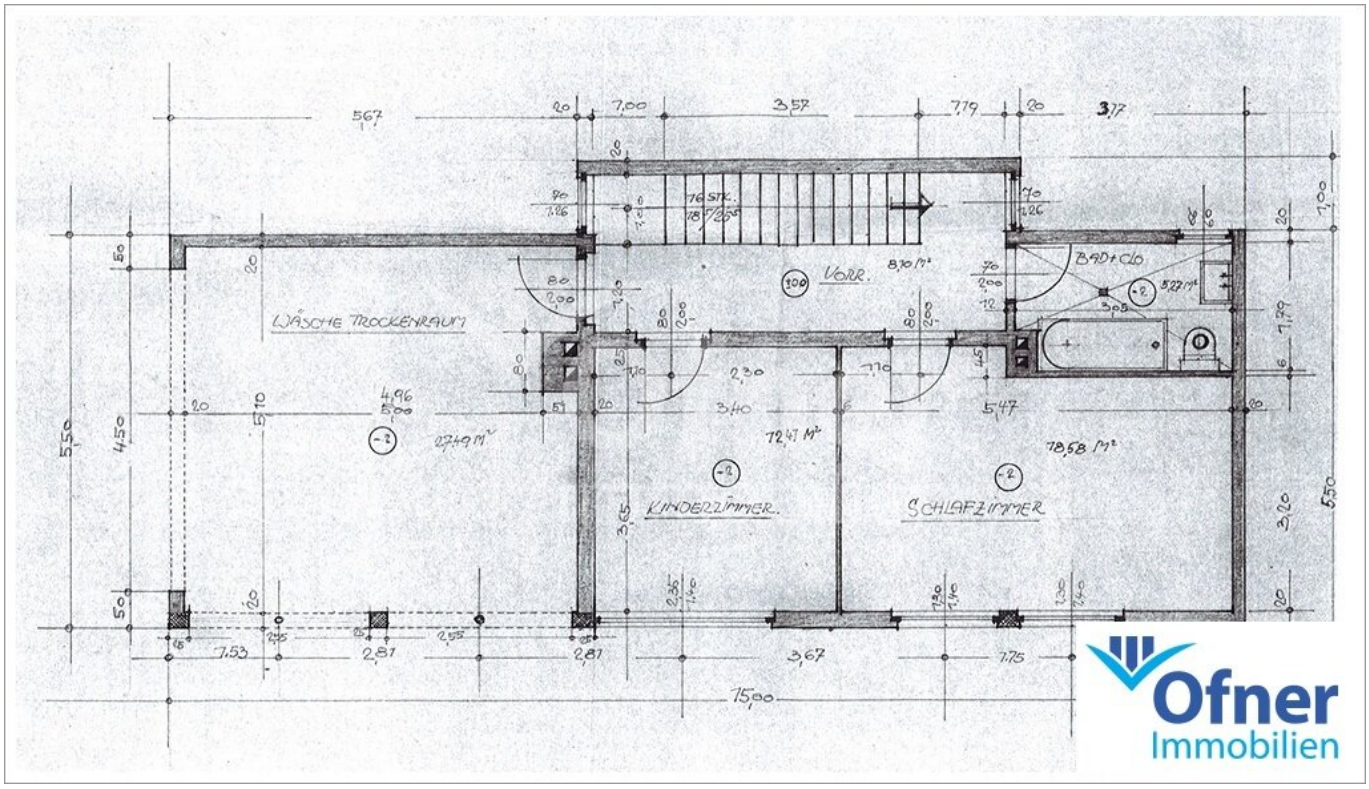
Ofner
Immobilien



EINGANGSGESCHOSZ

Ofner
Immobilien


WOHNGESCHOSZ
TERRASSE
14 STGG 19,2 / 21,4
16 STGG 187/25,5
WOHNRAUM 27,31 M2
ESSPLATZ 12,24 M2
KÜCHE 8.85 M2
BAD/WC 2,82 M2
ARBEITSRAUM 10,36 M2
BALKON
562
626
312
576
1500
550
500
Ofner
Immobilien


WÄSCHE TROCKENRAUM
VORR.
BAD+CLO
KINDERZIMMER.
SCHLAFZIMMER
Ofner
Immobilien

Objektbeschreibung

Aus den späten 1960er-Jahren stammt dieses zeitlose Familienwohnhaus und hat großes Potenzial für die Zukunft. In schöner, sonniger Stadtrandlage in Köflach wurde es auf einem 1.613 m² großen Grundstück errichtet, nachdem es von einem ansässigen Architekten geplant wurde. Die Gesamtwohnfläche von ca. 143 m² erstreckt sich über zwei Etagen: die Wohnetage mit offenem Wohnraum samt Küche und darüber die Schlafetage mit zwei großzügigen Zimmern und einem Bad. Beide Etagen wurden so geplant, dass Sie die herrliche Fernsicht nach Süden durch große Fensterfronten jederzeit genießen können. Der Wohnbereich hat Zugang auf die befestigte West-Terrasse, von der aus Sie den Garten betreten können. Die Besonderheit dieses terrassierten Grundstücks ist, dass es zu einem großen Teil aus Waldfläche besteht, die sich auf den "Köflacher Hausberg", den Zigöllerkogel, erstreckt. Das benachbarte Grundstück mit einer Größe von 1.381 m² gehört ebenso zum Kaufobjekt.

Die Wohnetage bietet auf einer Fläche von ca. 72 m² den offenen Wohnbereich mit Küche sowie einen Arbeitsraum und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Der Wohnraum ist mit neuem Laminat ausgestattet. Die Küchenmöblierung beinhaltet auch eine praktische Kücheninsel. Diese Möblierung ist im Kaufpreis enthalten. Die großen Fensterflächen im Wohnraum ermöglichen einen herrlichen Fernblick nach Südosten.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer und ein weiterer großzügiger Raum mit großen Fensterflächen, zusätzlich noch ein Badezimmer. Das Obergeschoß hat zusätzlich zur Innentreppe auch einen eigenen Eingang von außen.

Die Räume sind hell und freundlich und schon zum Teil saniert. Es wurden neue Böden und teilweise auch neue Heizkörper eingebaut, beide Badezimmer wurde ebenso saniert, eine neue Dusche sowie ein neues WC wurden erst kürzlich eingebaut. Das Stiegenhaus zwischen Wohn- und Schlafetage ist mit Travertinstein ausgestattet.

Die Garage befindet sich in der untersten Etage, die zudem auch Heiz- und Lagerräume beinhaltet. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Das Stadtzentrum von Köflach ist fußläufig gut erreichbar und nur ca. 1 km entfernt. Hier befindet sich eine sehr gute Infrastruktur. Köflach gilt als beliebte Wohnstadt, ist Heimat der weltberühmten Lipizzaner mit dem Bundesgestüt in Piber. Die Therme Nova ist vom Haus lediglich 1 km entfernt und ist beliebt bei Einheimischen und Gästen. Noch näher befindet sich das Köflacher Gymnasium.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt weniger als 2 km. Von hier aus geht es mit der S-Bahn bequem Richtung Landeshauptstadt Graz mit ihren zahlreichen Kultureinrichtungen, historischen Bauwerken, vielen Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb der charmanten Innenstadt. Als Schul- und Universitätsstadt ist Graz international angesehen. Der Flughafen Graz-Thalerhof schafft gute Verbindungen nach Deutschland sowie

in beliebte Urlaubsdestinationen.

Insgesamt ist die Steiermark touristisch außergewöhnlich vielfältig und bietet Seen, Berge, Kultur und Sportmöglichkeiten. Sie trägt zurecht den Namen "Das grüne Herz Österreich": vom Gletscher im Dachsteingebiet bis zum Wein der Südsteiermark finden Sie abwechslungsreiche Landschaft, Menschen und Genüsse. Erleben Sie die wunderbare Natur in der Steiermark.

Wandern ist im näheren Umfeld auf beschilderten Routen mit unterschiedlichsten Schwierigkeitsstufen möglich: von sanften Hügeln bis schroffen Felsanstiegen.

Bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie das große Potenzial dieses Familienhauses sofort erkennen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Team Ofner Immobilien

Walter Ofner, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Tel. 0664 / 1883929

office@ofner-immobilien.at, Tel. 03142 / 22 892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

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

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

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap