

**Zwei Kleinwohnungen zentral in Köflach. - Hauptplatz und  
Bahnhof fußläufig.**



**Objektnummer: 1037**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	145.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

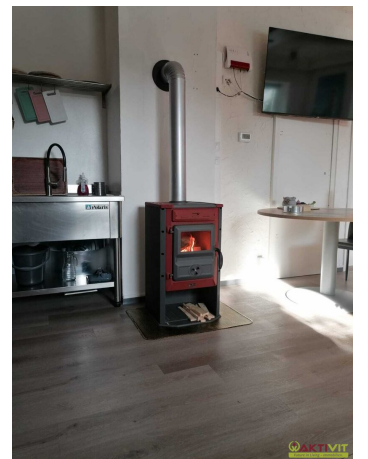
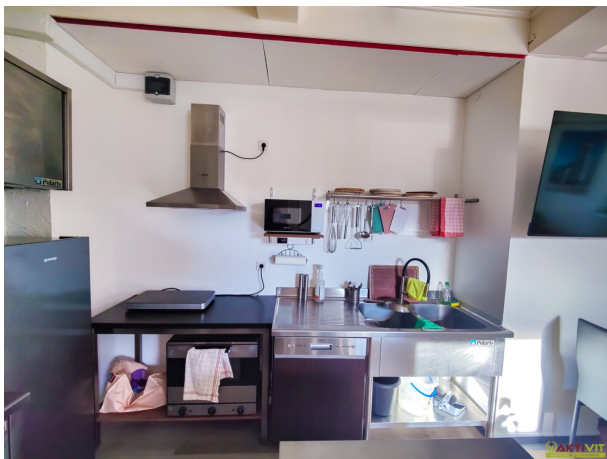


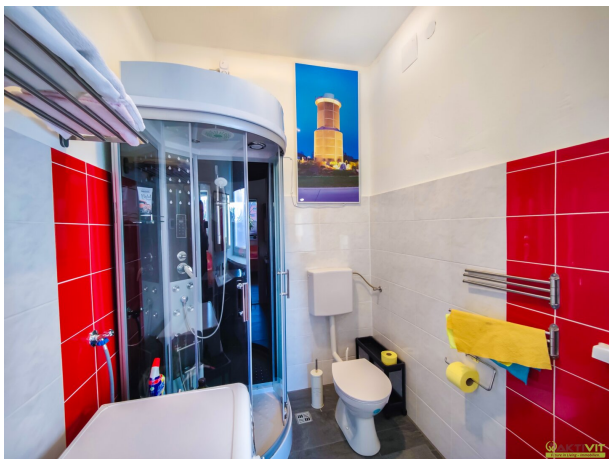
**Said Kikic**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 21 71 678



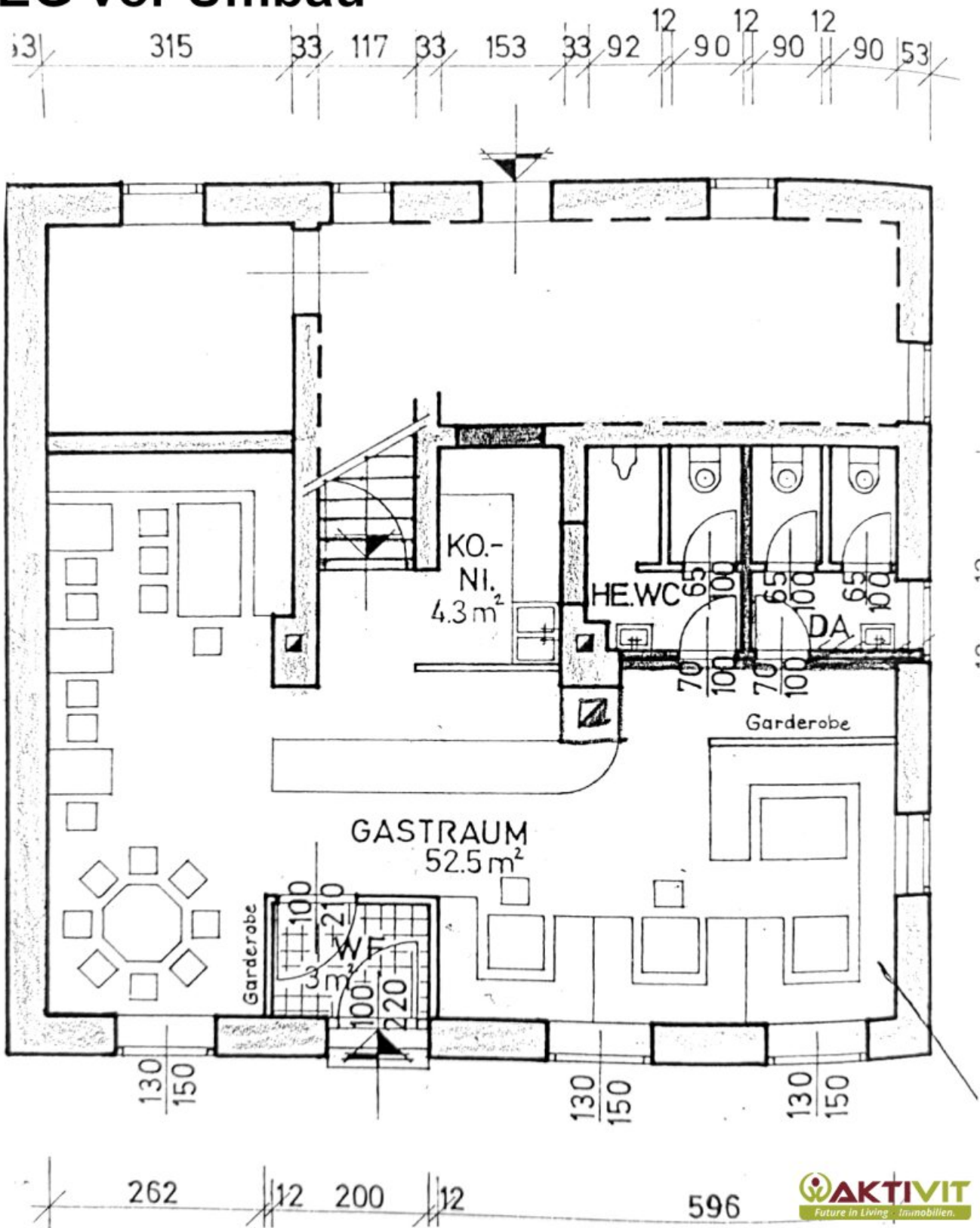




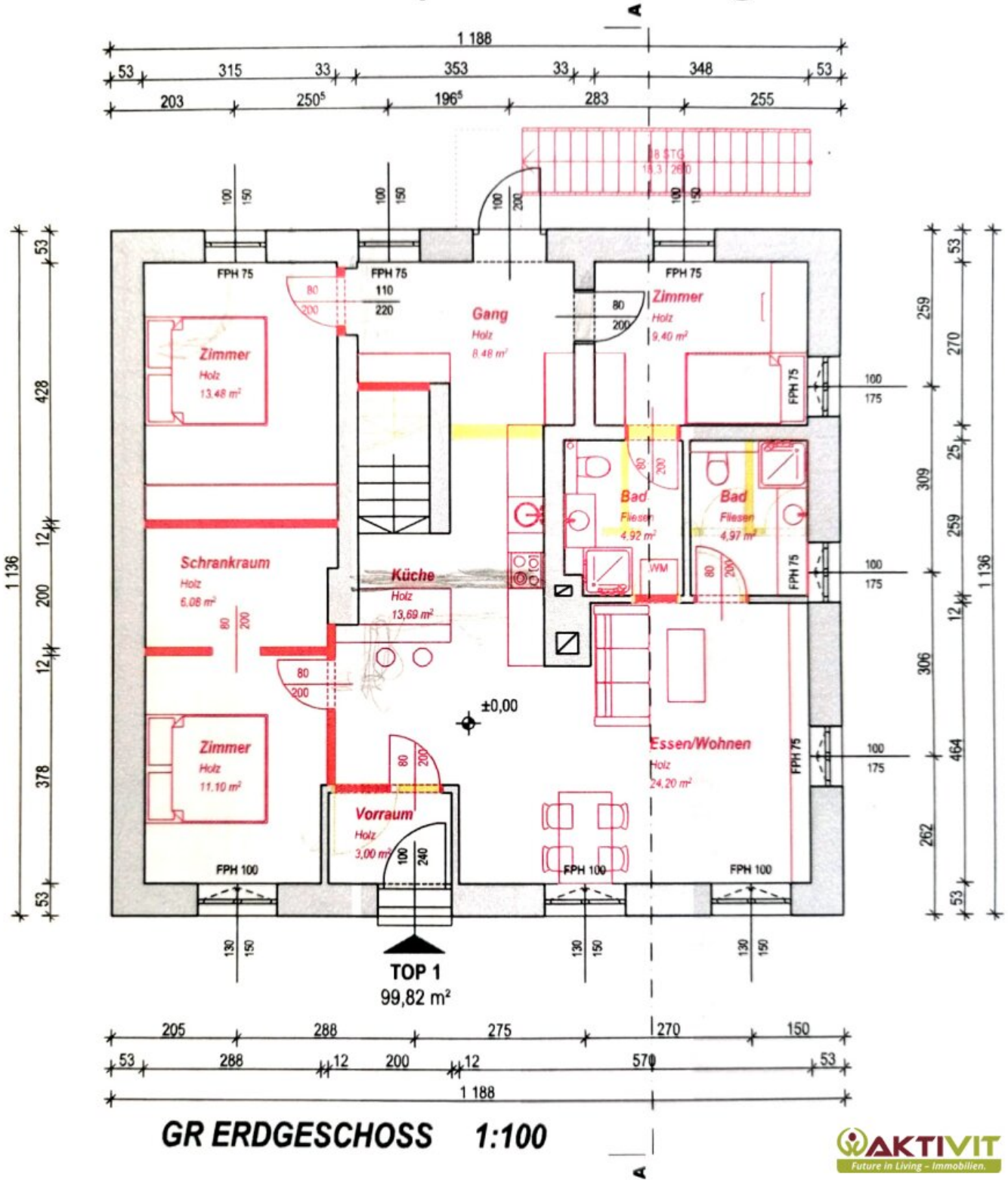


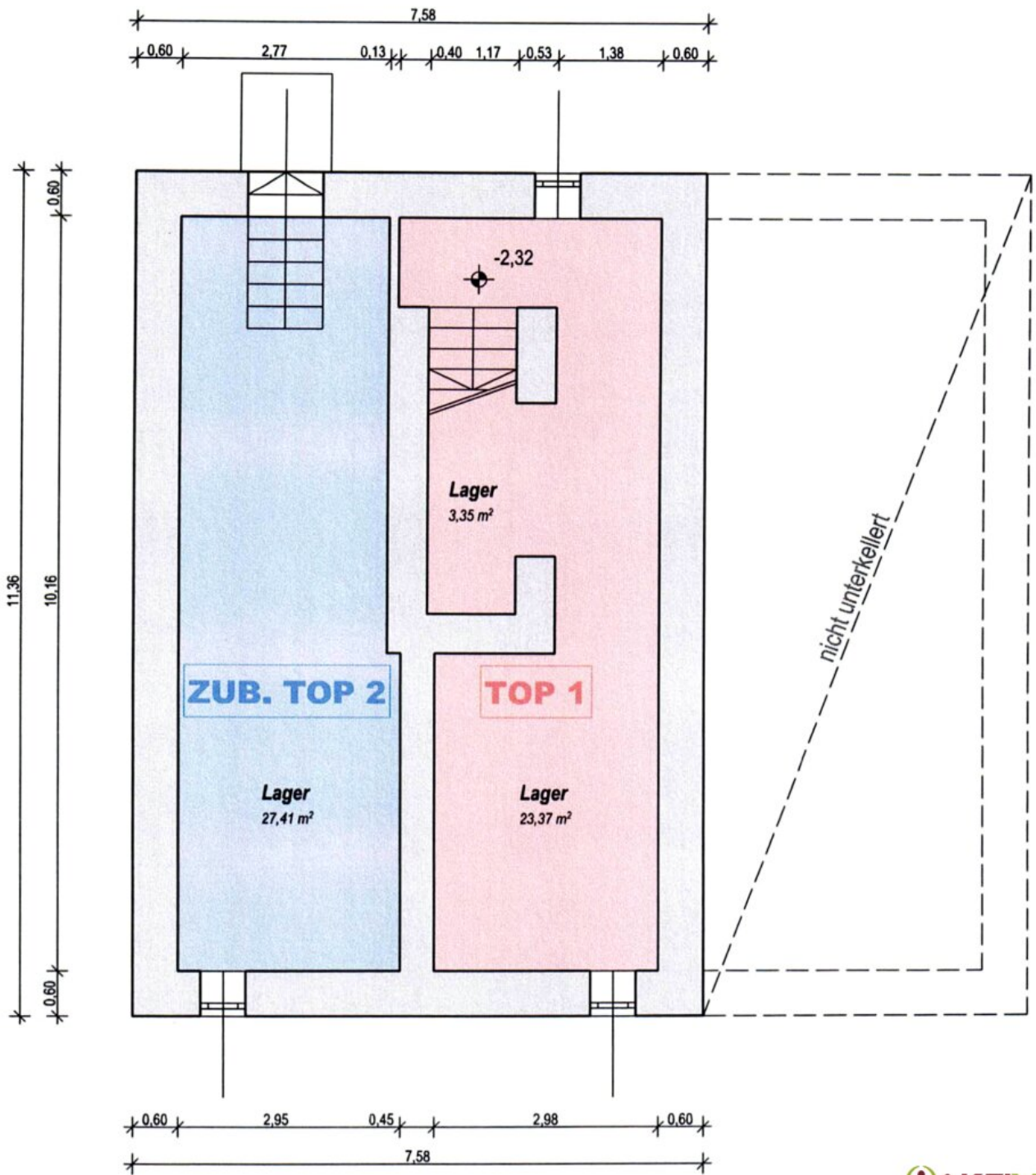


# EG vor Umbau



# EG Umbau-Plan | Teilweise umgesetzt





## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um das gesamte Erdgeschoß eines Hauses zentral in Köflach. Die Flächen verteilen sich auf zwei kleinere Wohnungen - eine davon ist bereits saniert, die andere Wohneinheit wird derzeit saniert und umgebaut und ist kurz vorm Abschluss.

Es besteht hier auch die Möglichkeit das gesamte Haus, um einen Kaufpreis von € 242.000, zu erwerben.

### ***Das Besondere an diesem Objekt:***

- Zentrale Wohnlage mit Infrastruktur fußläufig.
- Bestand mit zwei Wohneinheiten.
- Großes Potential zum kleinen Preis.
- Kelleranteil mit weiterem Stauraum.

### **DIE WOHNUNGEN.**

Die Wohnungen im Erdgeschoß haben zusammen ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eine Einheit mit ca. 45 m<sup>2</sup> und eine Einheit mit ca. 40 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich jeweils um 1-Zimmer-Wohnungen die auch sehr gut als Ferienwohnungen geeignet sind.

Ein Kelleranteil mit ca. 40 m<sup>2</sup> ist den Wohnungen zugehörig.

### **DIE BAULICHKEIT UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde in Massiv-Bauweise errichtet und bietet eine solide Substanz, die im Laufe der Zeit renoviert und erhalten wurde. Das Dach wurde so zum Beispiel 2022 in Teilen saniert.

Das genaue Baujahr des Hauses wird noch erhoben, der Bestand ist jedoch über 100 Jahre alt und somit als Altbau einzustufen.

Die Wohneinheit mit 45 m<sup>2</sup> wurde bereits saniert, die Einheit mit 40 m<sup>2</sup> wird derzeit umgebaut und saniert und ist kurz vorm fertig werden.

In der sanierten Wohnung ist eine Infrarot-Heizung installiert, sowie ein Holzofen installiert.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap