

**Willkommen in Köflach! Gute Gelegenheit für günstigen  
Wohnraum**



**Objektnummer: 1731**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1941
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	78,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 225,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	75.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,20 €
<b>Heizkosten:</b>	108,00 €
<b>USt.:</b>	40,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Frank Klöckl**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosenthal an der Kainach



 **Ofner**  
Immobilien



 **Ofner**  
Immobilien



 **Ofner**  
Immobilien







 **Ofner**  
Immobilien



 **Ofner**  
Immobilien



 **Ofner**  
Immobilien

mcg graz

WIR  
SIND  
DABEI

Sie finden uns in der  
Stadthalle  
Foyer Mitte  
FM 19

# HÄUSLBAUER MESSE GRAZ

22.-25. Jänner 2026

Messe Graz



## Objektbeschreibung

Am sonnigen Stadtrand von Köflach befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung im dritten Stock einer Wohnanlage aus den 1940er-Jahren. Bei einer Größe von ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC sowie im Vorraum ein zusätzliches, separates WC und einen Abstellraum. Die Räume sind hell und freundlich, die Holztüren und hellen Parkettböden vermitteln in Verbindung mit den Dachschrägen ein heimeliges Wohngefühl. Die Küche mit dem Essplatz ist möbliert und mit pflegeleichtem Bodenbelag ausgestattet. Die Gaupfenfenster erlauben einen Blick über die Dächer der Stadt bis in die entfernte Hügellandschaft. Geheizt wird über Fernwärmezentralheizung.

Für Ihre PKWs stehen zwei zugewiesene Abstellplätze auf der Allgemeinfläche zur Verfügung. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Wohnung wird in gepflegtem Allgemeinzustand und teilmöbliert übergeben. Einem Sofortbezug steht nichts mehr im Weg - Köflach heißt Sie herzlich willkommen!

Das Zentrum von Köflach, der Heimatstadt der weltberühmten Lipizzaner, ist fußläufig nur etwa 10 Minuten entfernt und ist unter anderem durch eine sehr gute Infrastruktur, ein großes Angebot an Kultur- und Sportveranstaltungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten eine beliebte Wohnstadt. Auch die gut besuchte Therme Nova befindet sich unweit der Wohnung. Das Bundesgestüt Piber ist nur wenige Autominuten entfernt, ebenso der Golfplatz Erzherzog Johann. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege starten in Köflach, ein Bahnhof mit Anbindung in die Landeshauptstadt Graz steht hier ebenso zur Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen diese charmante Wohnung bei einer gemeinsamen Besichtigung. Dazu freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

### Team Ofner Immobilien

**Frank Klöckl**, Immobilienfachberater, Tel. 0664 / 914 79 79

office@ofner-immobilien.at, 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap