Köflach: charmantes Haus mit zusätzlichem Wirtschaftsgebäude: gepflegt, geräumig und bezugsfertig!

Objektnummer: 6409/533

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Moosgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8580 Köflach
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	110,00 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 319,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,19
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €

Provisionsangabe:

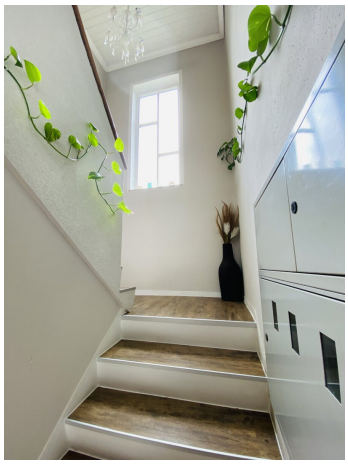
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

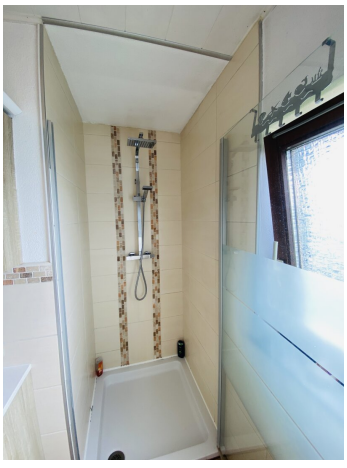
Ihr Ansprechpartner

Elke Nina Resch

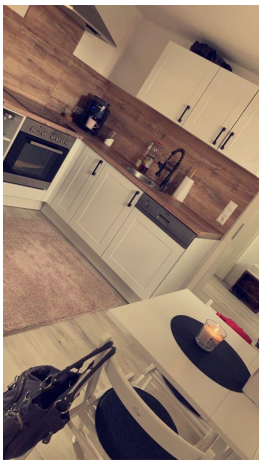
ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057





LETTERS



4

Objektbeschreibung

Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus in beliebter Siedlungslage – Köflach

In ruhiger und äußerst beliebter Siedlungslage von Köflach befindet sich dieses liebevoll modernisierte Wohnhaus aus dem Jahr 1968 auf einem großzügigen Grundstück mit 701 m2. Das Haus wurde in den letzten zehn Jahren von den Eigentümern umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnfläche von ca. 110 m2 verteilt sich auf zwei Ebenen, zusätzlich stehen ca. 55 m2 Kellerfläche zur Verfügung.

Haupthaus:

Erdgeschoss:

- Einladender Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Küche mit moderner Einbauküche, gängigen E-Geräten und gemütlichem Esstisch
- Angrenzendes, charmantes Esszimmer – ideal für gesellige Stunden
- Badezimmer mit WC, Handwaschbecken, Dusche und Fenster

Obergeschoss:

- Drei individuell nutzbare Zimmer (derzeit als Schlafzimmer, Lesezimmer und Büro verwendet)
- Zweites Badezimmer mit WC, Dusche, Handwaschbecken und Fenster
- Großzügiger Balkon – perfekt für entspannte Sommerabende

Keller:

- Drei vielseitig nutzbare Räume
- Praktische Waschküche
- Separater Zugang von außen

Beheizt wird das Haus mittels Zentralheizung mit Schnittgut-Holz. Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden und kann bei Bedarf jederzeit reaktiviert werden.

Wirtschaftsgebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich ein zusätzliches Wirtschaftsgebäude, das im Zeitraum von ca. 2017 bis 2024 umfassend renoviert wurde. Es bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hobbyraum oder Werkstatt.

Ausstattung des Wirtschaftsgebäudes:

- Kleiner Vorraum
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster
- Küche
- Aufenthaltsraum im Erdgeschoss
- Raum im Obergeschoss
- Beheizt wird das Gebäude über einen eigenen Schwedenofen

Direkt vor dem Gebäude lädt eine überdachte, gemütliche Weinlaube zum Verweilen ein – ideal für entspannte Stunden im Freien, auch bei wechselhaftem Wetter.

Außenbereich:

- Carport und zusätzlicher Abstellplatz für Ihr KFZ
- Gepflegter Gartenbereich mit viel Platz zur individuellen Gestaltung
- eigener Brunnen mit Tauchpumpe

Renovierungen lt Angaben der Eigentümerin 2014-2016 (Hauptgebäude):

- Austausch aller Verrohrungen und neue Sanitäranlagen
- Neue Heizkörper
- Neuer Elektroverteiler
- Innenverputz, Malerarbeiten
- Hochwertige Bodenbeläge (Laminat, Fliesen, Parkett)
- Erneuerte Türstöcke und Türblätter

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch die umfangreiche Sanierung, sondern auch durch ihre ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage in der Moosgasse 4 – einem der begehrtesten Wohngebiete in Köflach. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Ruhe und gute Infrastruktur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – dieses charmante Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <750m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap