

## Charmantes Stadthaus mit Innenhöfen in Köflach



Küche

**Objektnummer: 961/35964**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	325,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

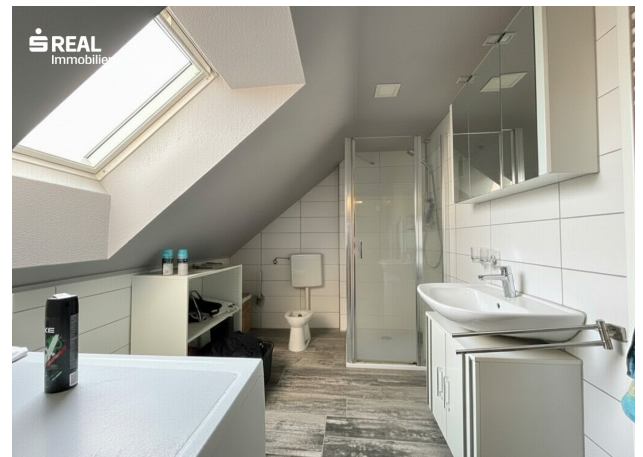
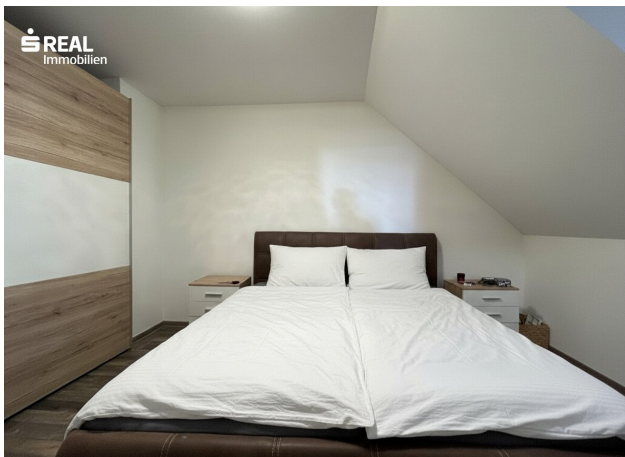
## Ihr Ansprechpartner

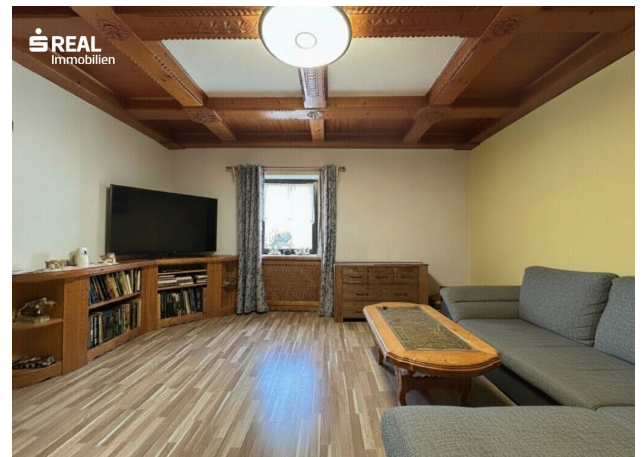
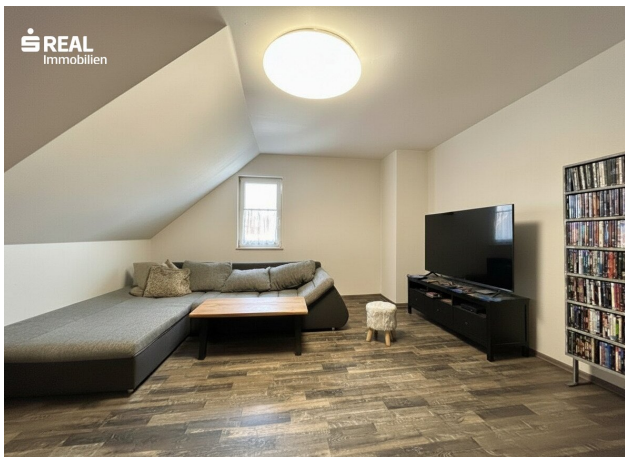


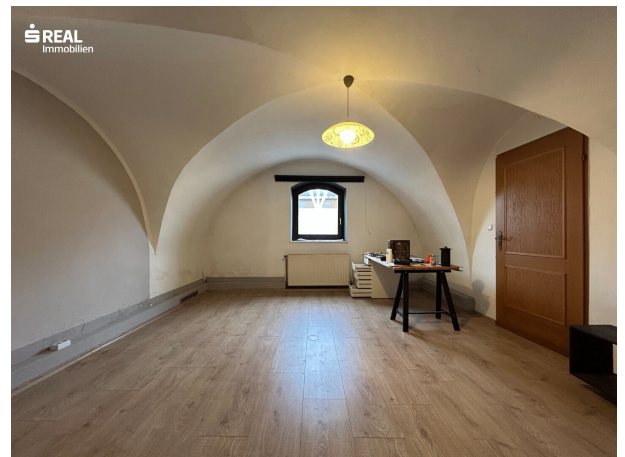
### Markus Scholze

s REAL - Voitsberg  
Hauptplatz 4  
8580 Köflach

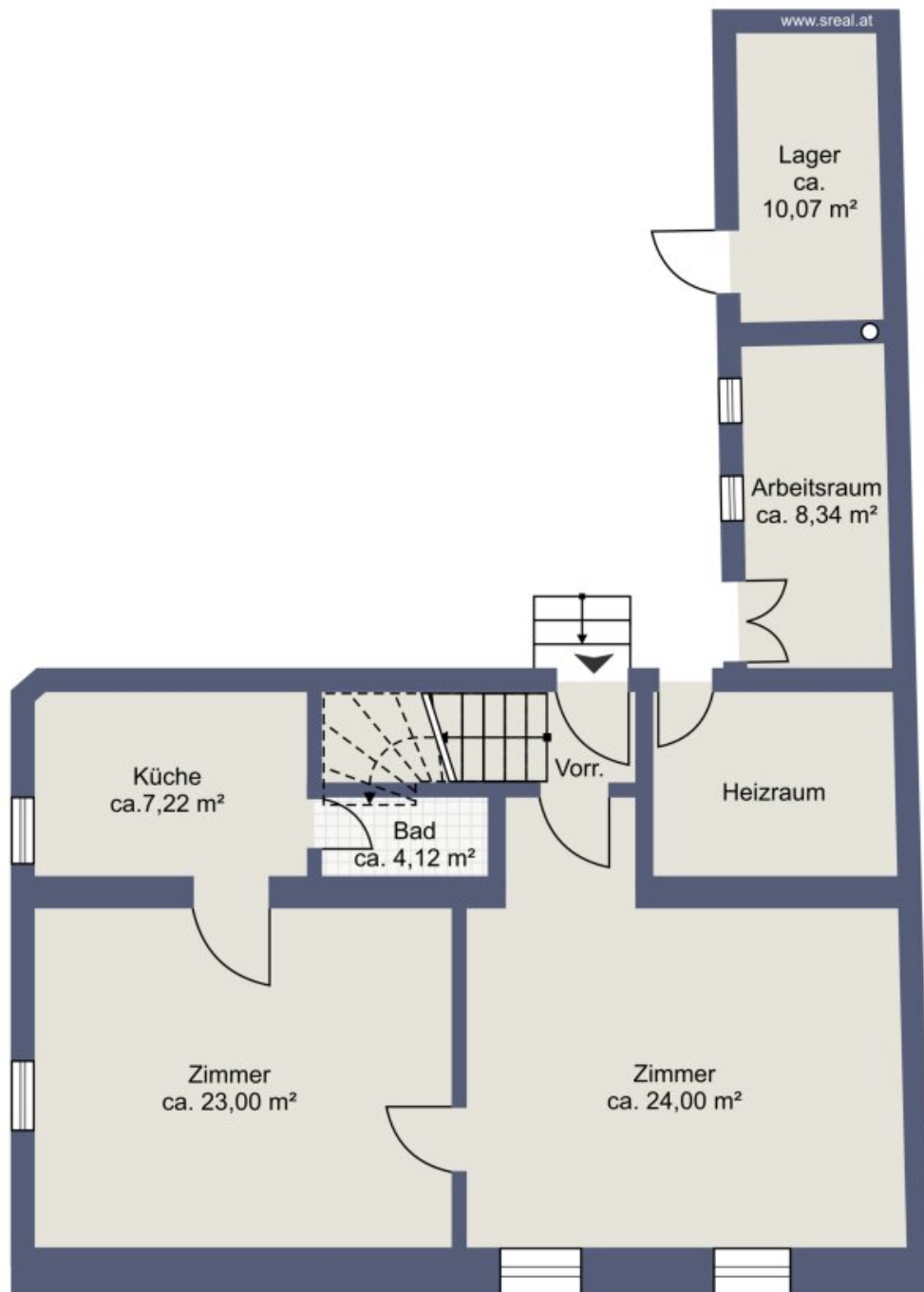
T +43 5 0100 - 26415  
H +43 664 78098069



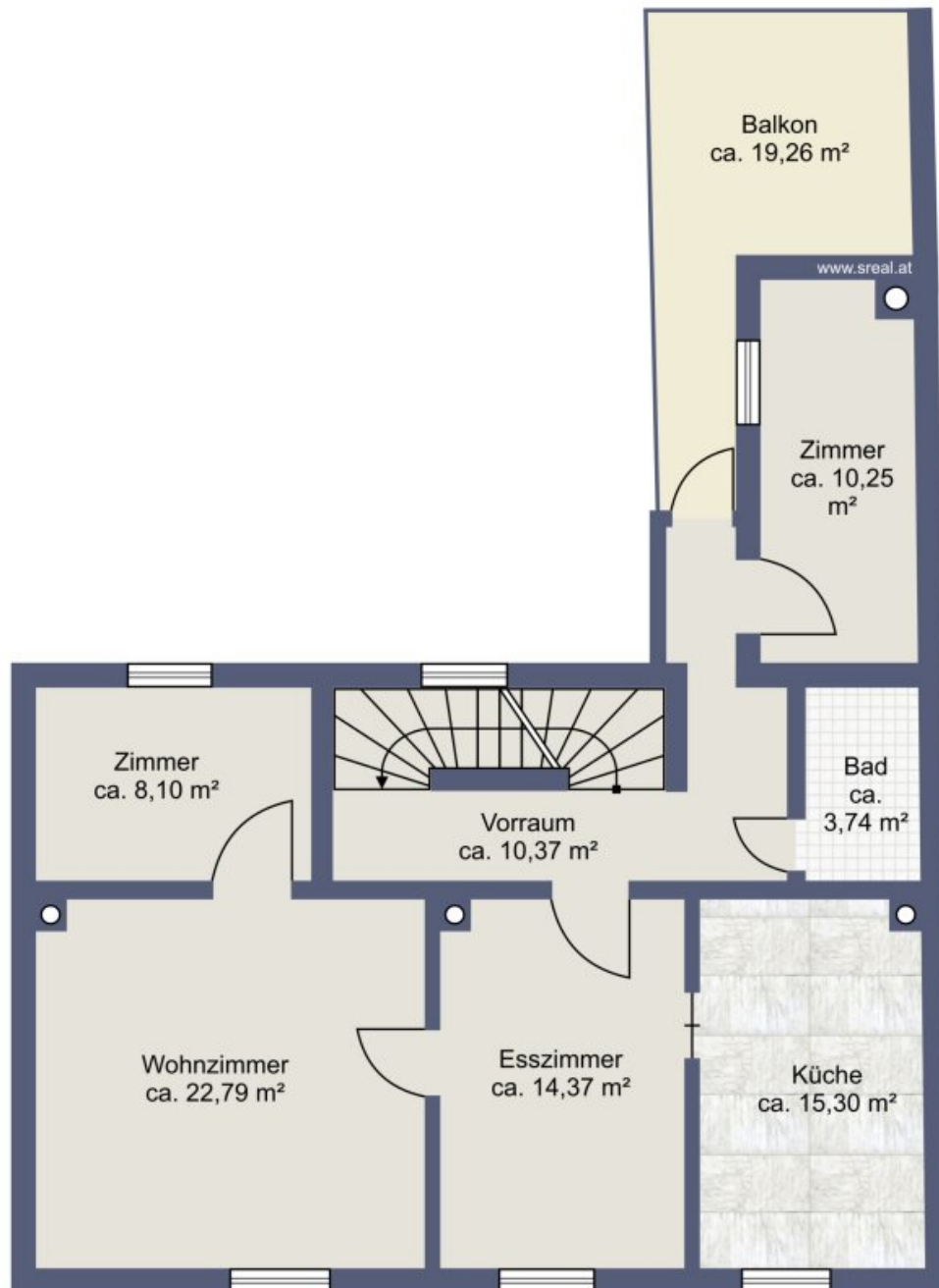




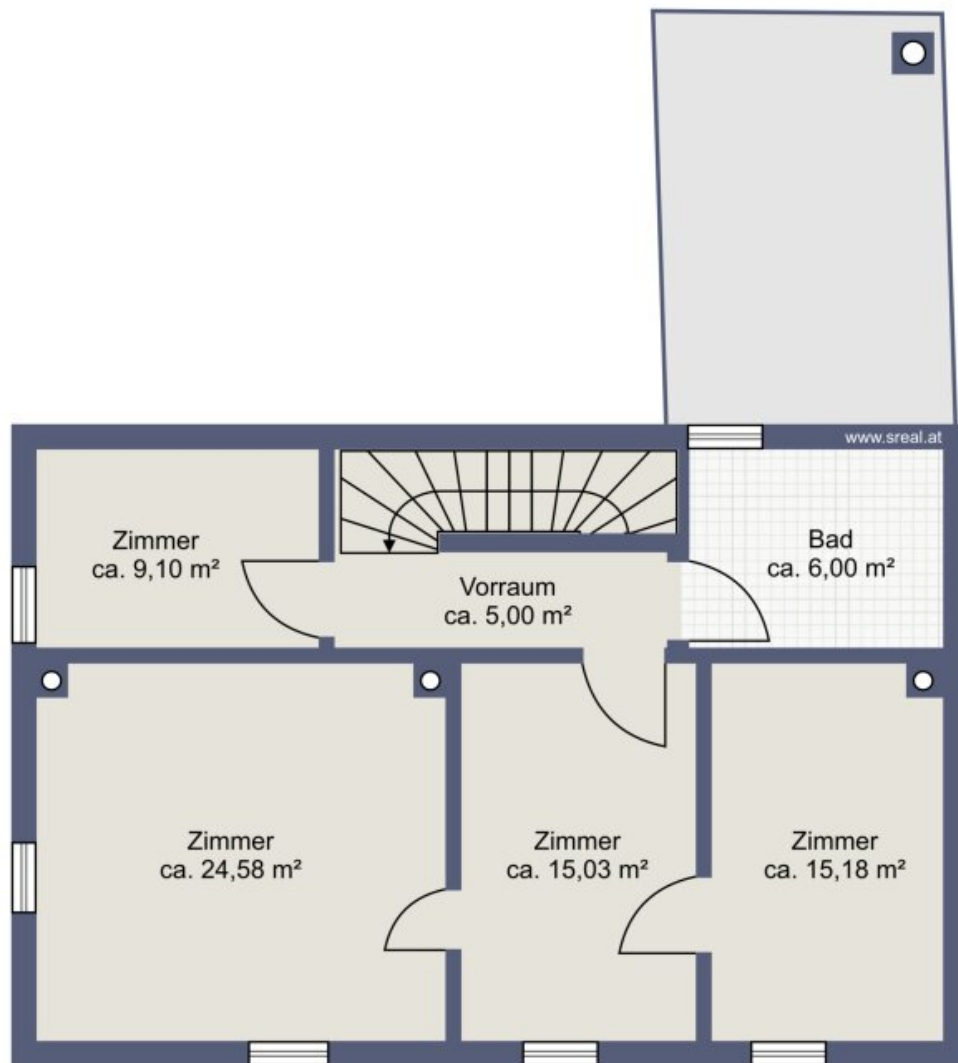




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

In der schönen Stadtgemeinde Köflach präsentiert sich dieses Stadthaus mit einer Nutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einer Grundfläche von 305 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft überzeugt durch ihren besonderen Charakter sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Anwesens gelangt man in einen geschützten Innenhof mit Nebengebäude und Parkmöglichkeit. Von dort führt der Weg um die Ecke in einen zweiten Innenhofbereich, der sich hervorragend als gemütlicher Sitz- oder Gartenbereich gestalten lässt und dem Haus eine besonders private Atmosphäre verleiht.

Vom Innenhof aus sind mehrere Bereiche direkt zugänglich: ein Lagerraum, ein Arbeitsraum, der Heizraum sowie der Eingang zum Wohnhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein besonders charaktvoller Wohnbereich mit zwei großen Wohnzimmern (jeweils ca. 24 m<sup>2</sup>), die durch ihre schönen Gewölbedecken einen einzigartigen Charme ausstrahlen. Zusätzlich gibt es eine Küche sowie ein kleines Badezimmer.

Das erste Obergeschoss bietet eine großzügige Küche mit etwa 15 m<sup>2</sup>, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Von dieser Etage aus gelangt man außerdem auf den überdachten ca. 19 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Im Dachgeschoss befinden sich **vier weitere Zimmer**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche und WC.

### Sanierungen und Modernisierungen:

- Generalsanierung des Hauses: 1990
- Erneuerung Wasser- und Abwassersystem: 2014
- Neues Dach: 2014
- Neue Fenster im Dachgeschoss: 2014

Diese Immobilie eignet sich ideal für **große Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder kreative Wohnkonzepte**. Die Kombination aus historischem Charakter, großzügiger Raumaufteilung und geschützten Innenhöfen macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit in Köflach.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.