

## Zukunft mitgestalten! Wohn- und Geschäftshaus im Köflacher Stadtzentrum



**Objektnummer: 1901**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 191,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	236.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Frank Klöckl

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

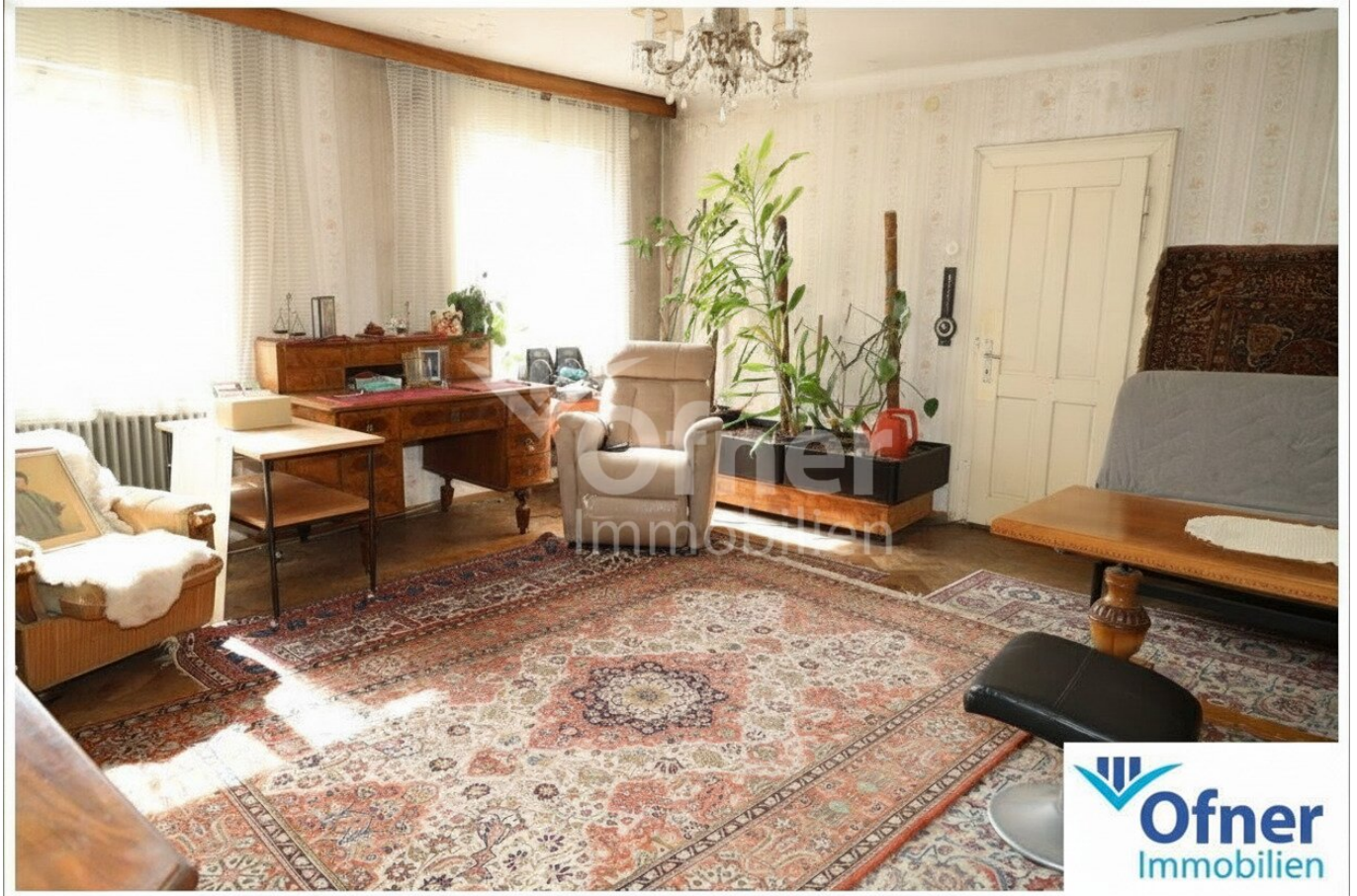
T +43 3142 22892-50  
H +43 664 1461905

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













**Ofner**  
Immobilien



**Ofner**  
Immobilien



**Ofner**  
Immobilien







G E M E I N D E . K Ö F L A  
 HANS KLOEPFERPLATZ



HELL GRAU  
 GEBN. WEISS  
 SCHÖLBRUNN-GELB  
 FENSTERBÄNDER  
 GEBN. WEISS  
 GEBN. WEISS  
 RAL 9002

DUNKEL GRAU

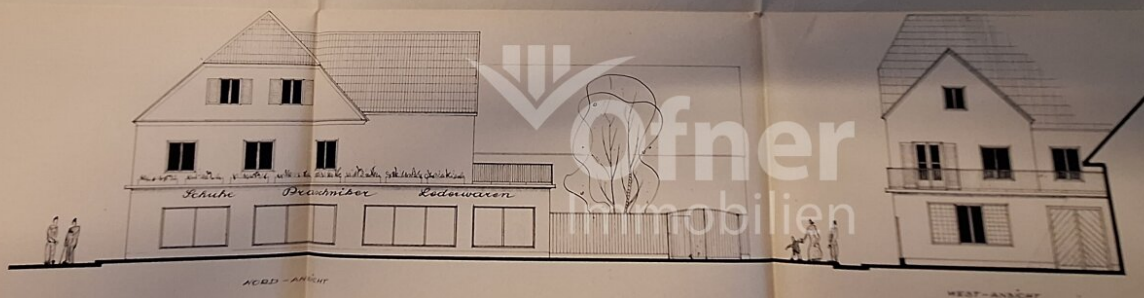
menge  
 en  
 tigen  
 am  
 n Plan.  
 der

*Die Strukturierung der Fassadeproj. -  
 NR. 5 schlägt im Hinblick auf den be-  
 stehenden Fassadeplan beim unter  
 Beobachtung der auf die Situation der neu  
 Klopferplatz bestehenden Fassade zu be-  
 stimmen werden!  
 => Abgabe im Baupolizeiat!*

*[Signature]*  
 N. W. R. R.

*[Handwritten mark]*

PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ZUBAUS ANS WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS DES  
HERRN ALFRED PRASCHNIKER KÖLLACH STADTPLATZ MAßSTAB 1:100.



SÜD-ANSICHT

WEST-ANSICHT

BRUNNEN

BRUNNEN

BRUNNEN  
Hans Redell  
Stadtmaler  
Köln 1914

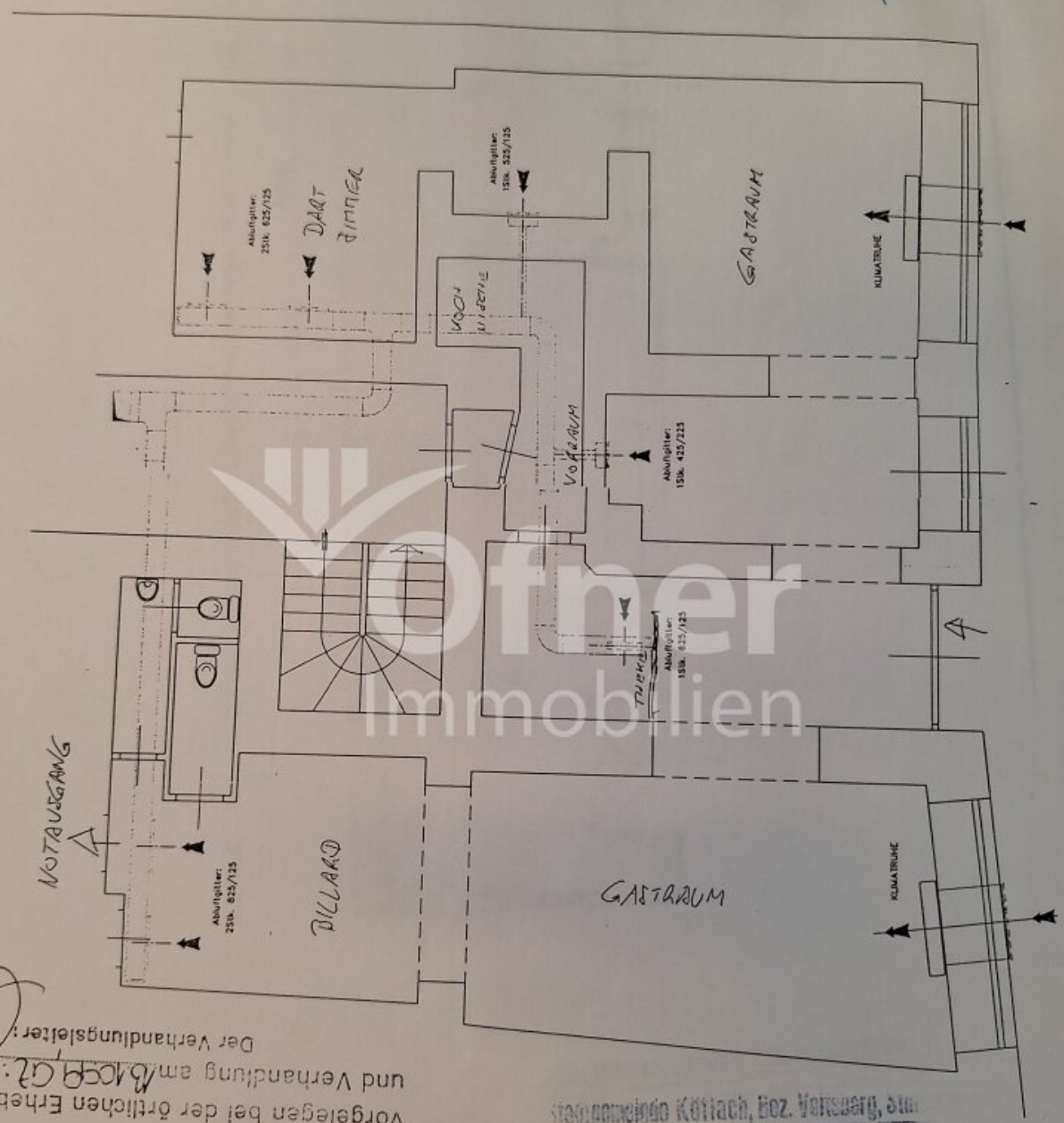


PLAN FÜR DIE ERBAUUNG EINES ZUBAUES AM WOHN- UND GES...  
HERRIN ALFRED PRASCHNIKER KÖHLACH STADTPLATZ MASISTA...



NORD-ANSICHT

STADTGEMEINSCHAFT KOTTACH  
TRASCHNIRA



vorgelegen bei der örtlichen Erhebung  
und Verhandlung am 13.09.2000  
Der Verhandlungsleiter:

Stadtgemeinschaft Kottach, Bez. Vörsberg, S.M.  
Der gegenständliche Bauplan hat der  
Bauverhandlung vom 29.2.2000  
zu Grunde gelegen und wird von der  
Baubehörde genehmigt.  
Hierauf bezieht sich der h. Bescheid  
13.4.2000 Zahl: P 9/3-2000  
Der Bürgermeister:

15. NOV. 2000

50-Gebühr entrichtet  
C3

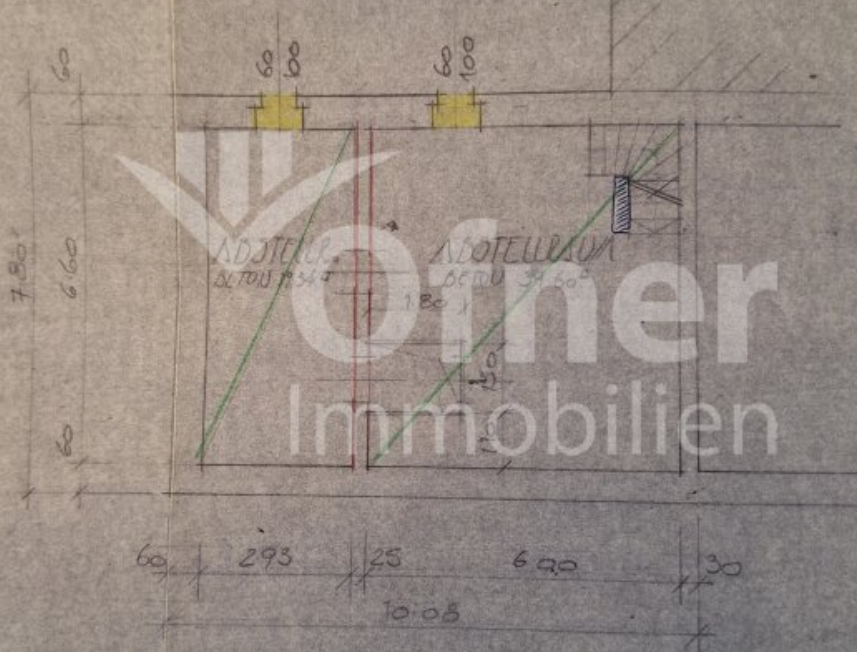
i.A. Herr ...



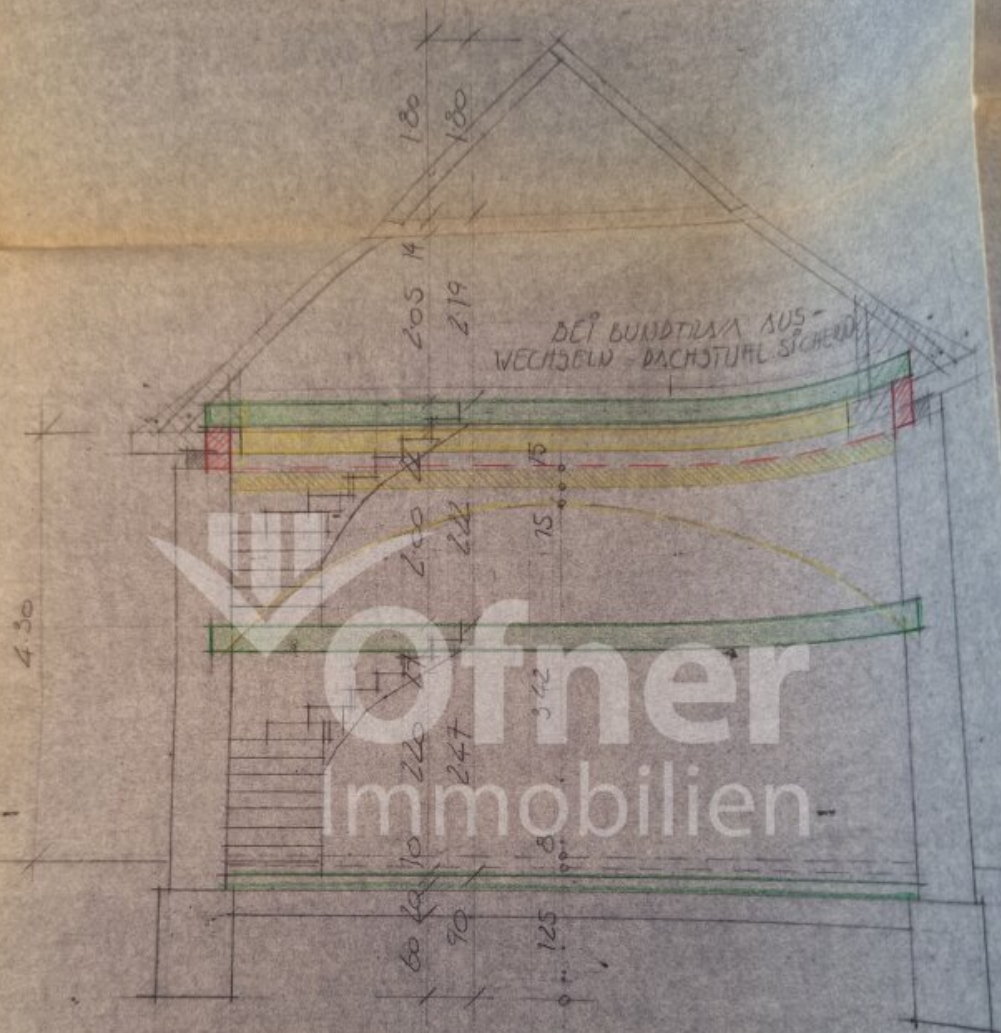






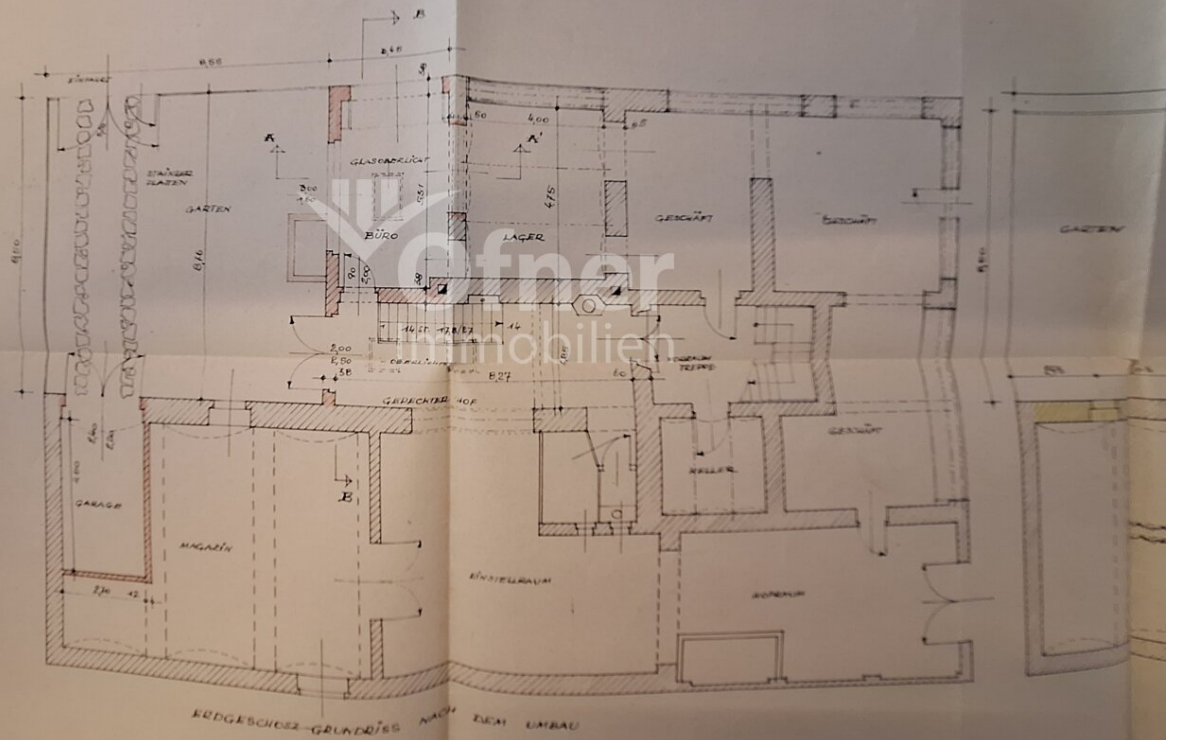


OBERGESCHOSS M. 1:100

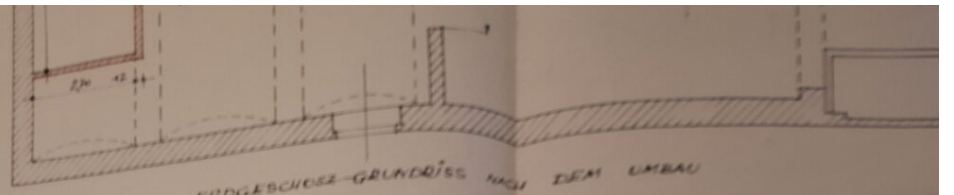


SCHNITT M. 1:50

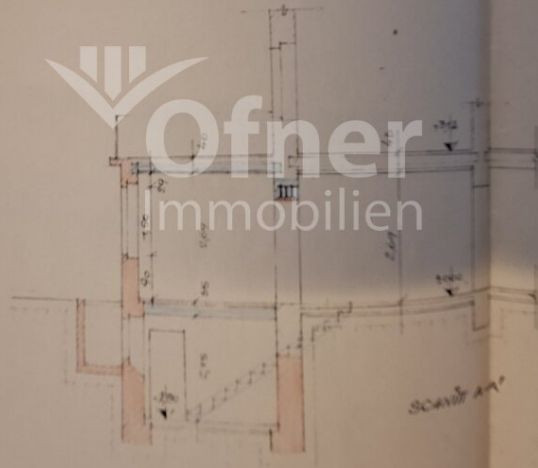
PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ZUBAUSSES AM WOHNH  
HERRN ALFRED PRASCHNIKER KÖFLACH





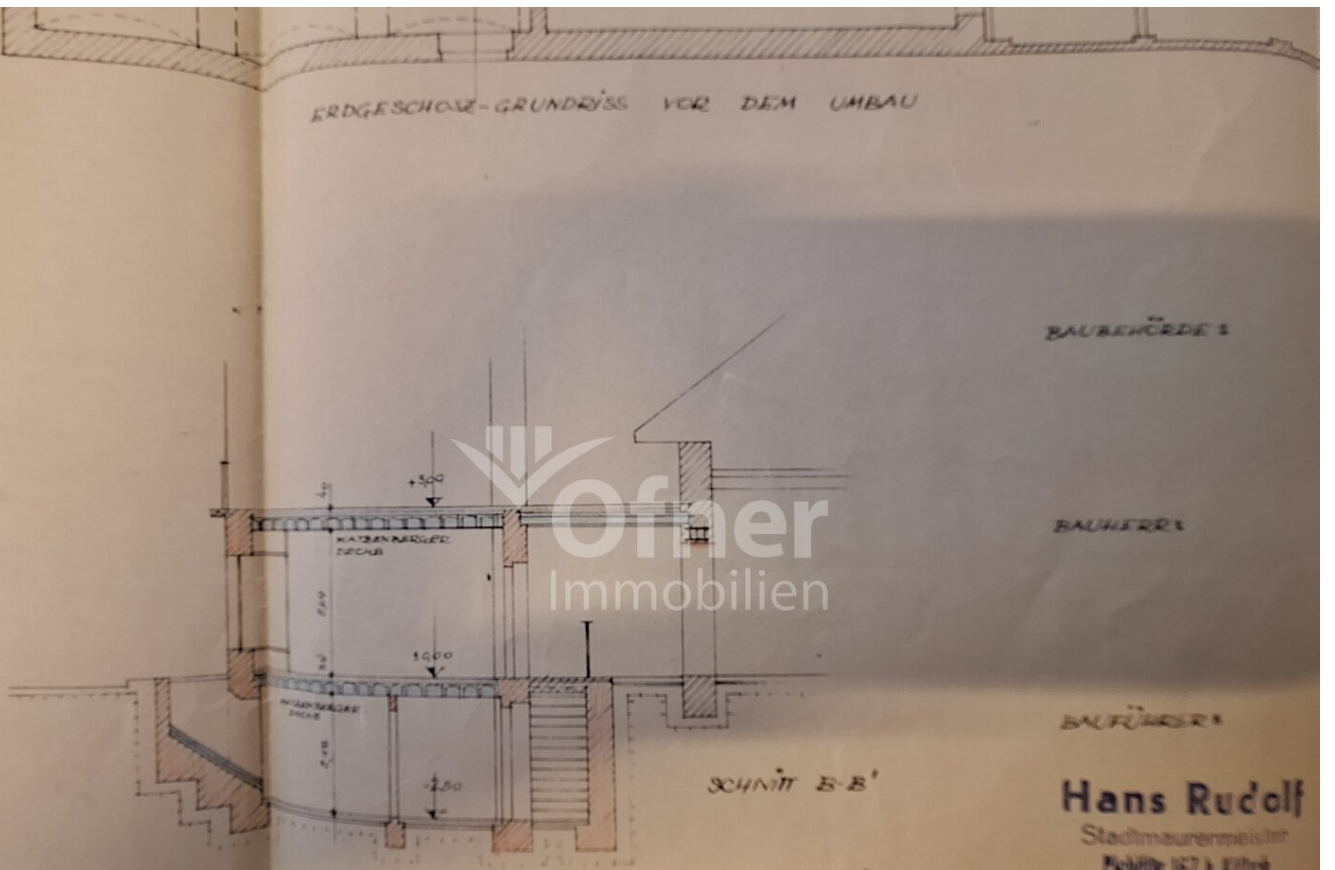


 **Ofner**  
Immobilien





ERDGESCHOSS-GRUNDRISS VOR DEM UMBAU



BAUHÖRDE 1

BAUHÖRDE 2

BAUFÜHRER

SCHNITT B-B'

Hans Rudolf

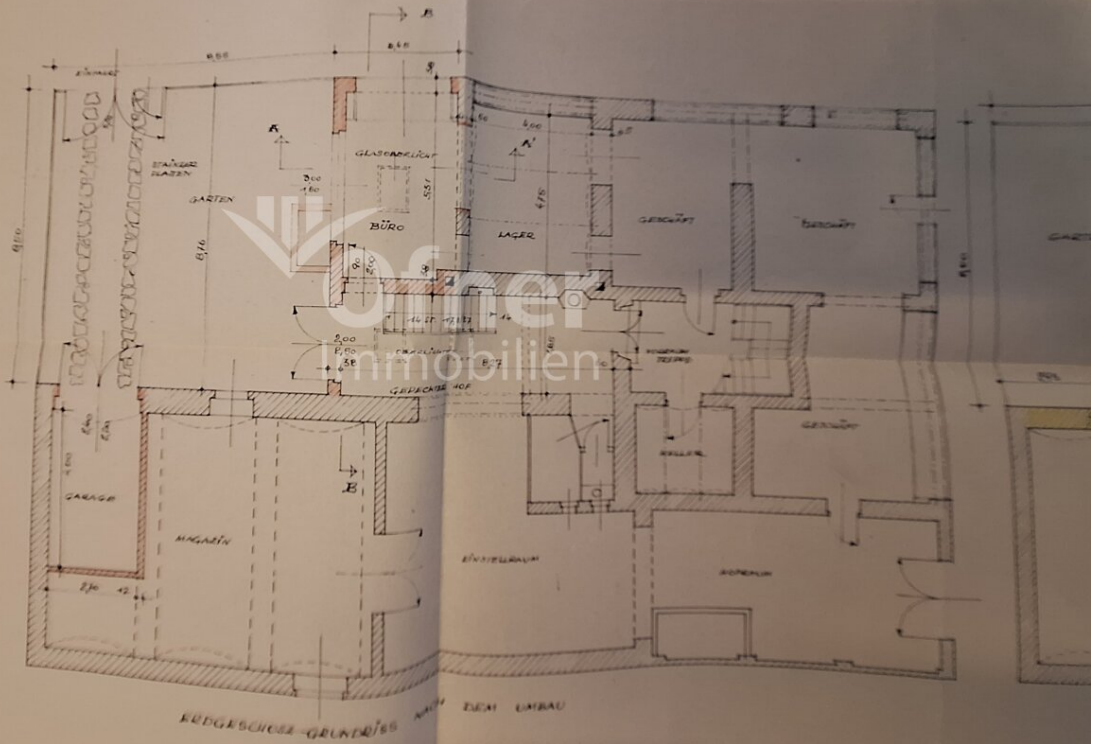
Stadtmaurermeister

Pöchlitz 167 u. Köfritz

*Handwritten signature*



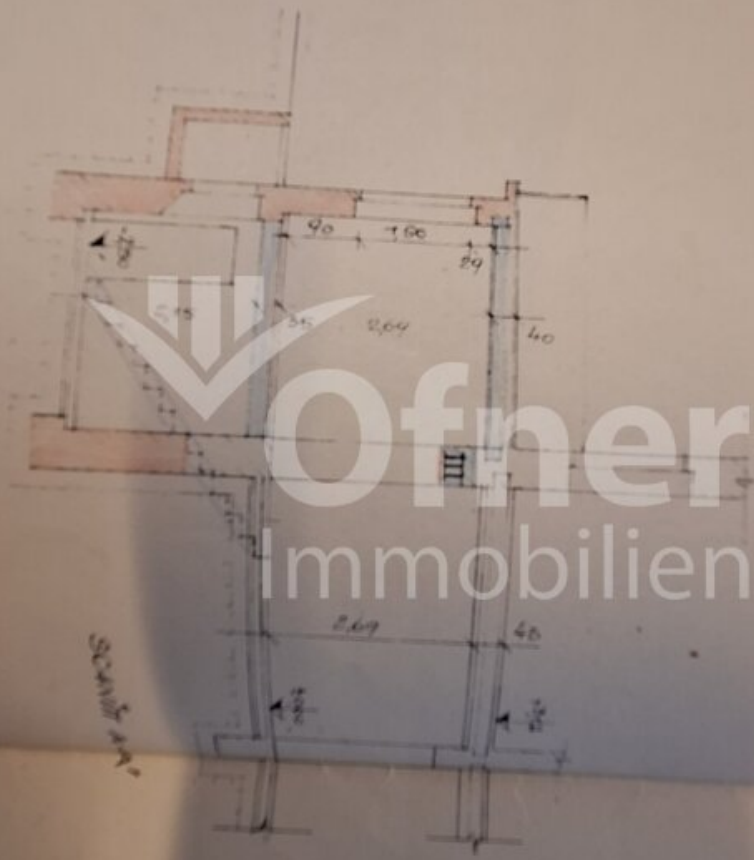
PLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINES ZUBAUS AN W  
HERRN ALFRED PRASCHNIKER KÖFLACH



ERDGESCHOSS-GRUNDRISS



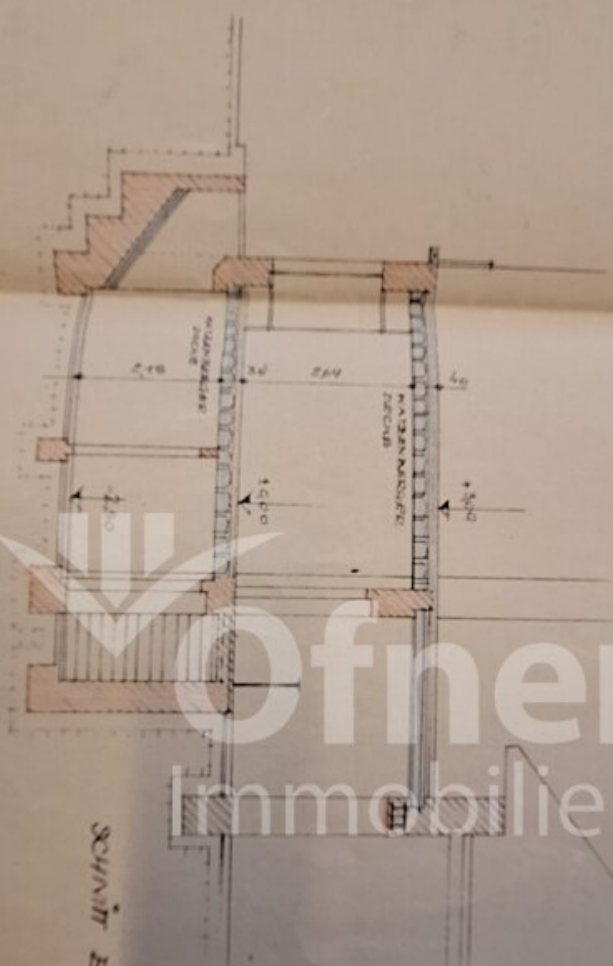




**Ofner**  
Immobilien

REDAKCIJA - GRAFIKA  
DIN UNRAU

ERDGESCHOSS-GRUNDRISS VON DEM UMBAU



SCHNITT B-B'



BAUREIHE 1

BAUREIHE 2

BAUREIHE 3

Hans Rudolf

Stadtbaurat

Freitag 1871/1874  
Königsberg



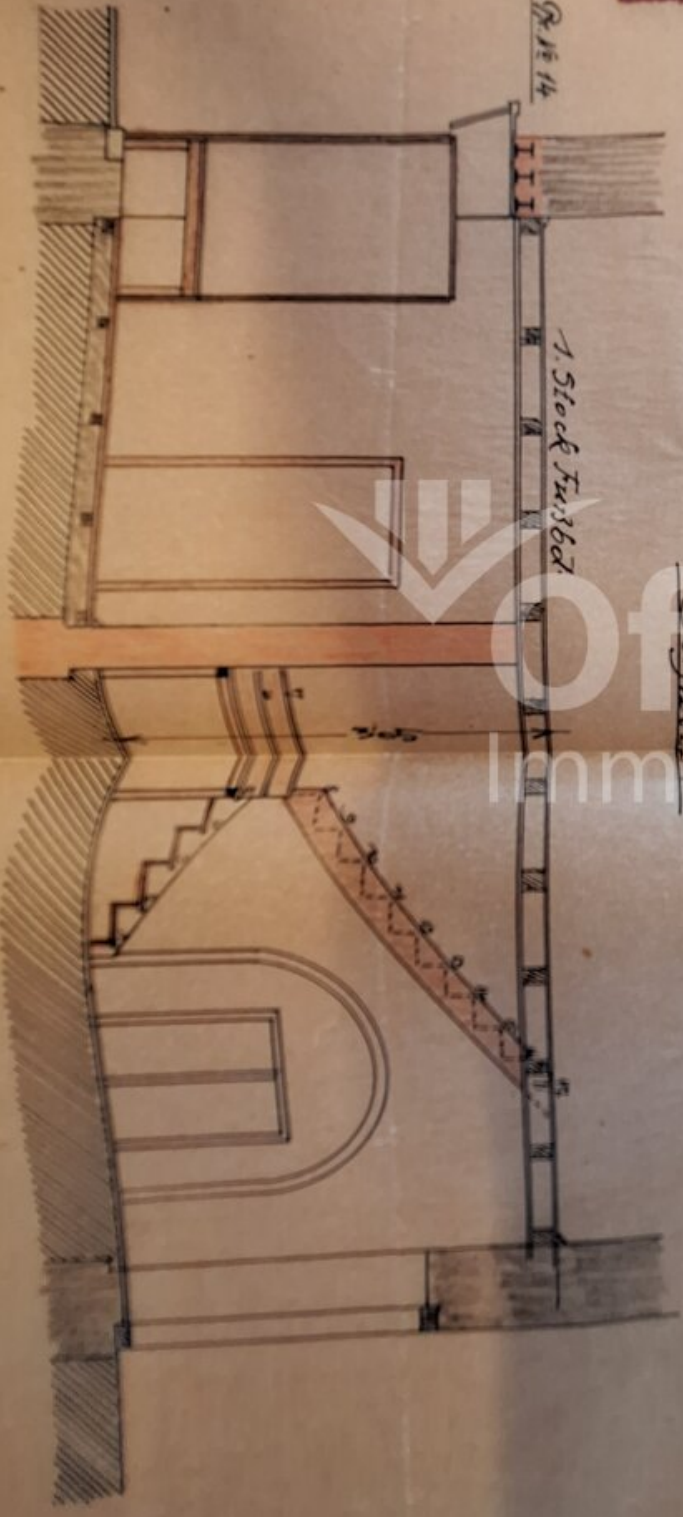
Skizze über die Adaptierung im Torhaus bei  
Herrn Anton Gschwicker in Köflach

N. 1.50

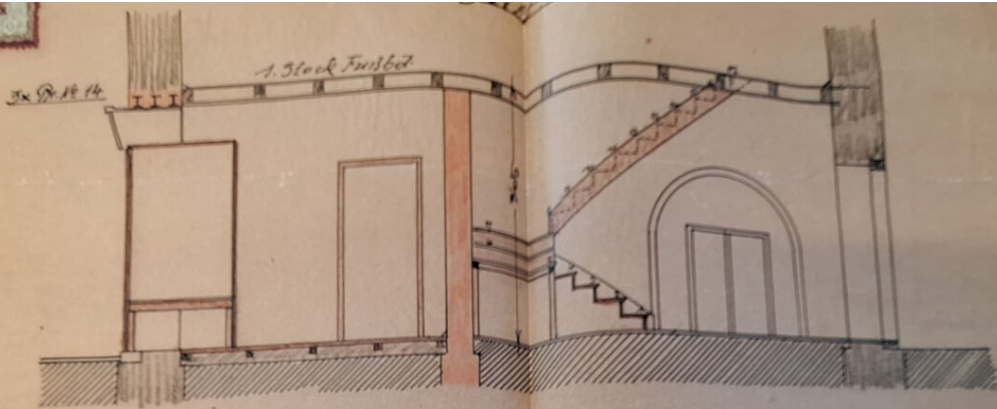
Schnitt

3x R. 14

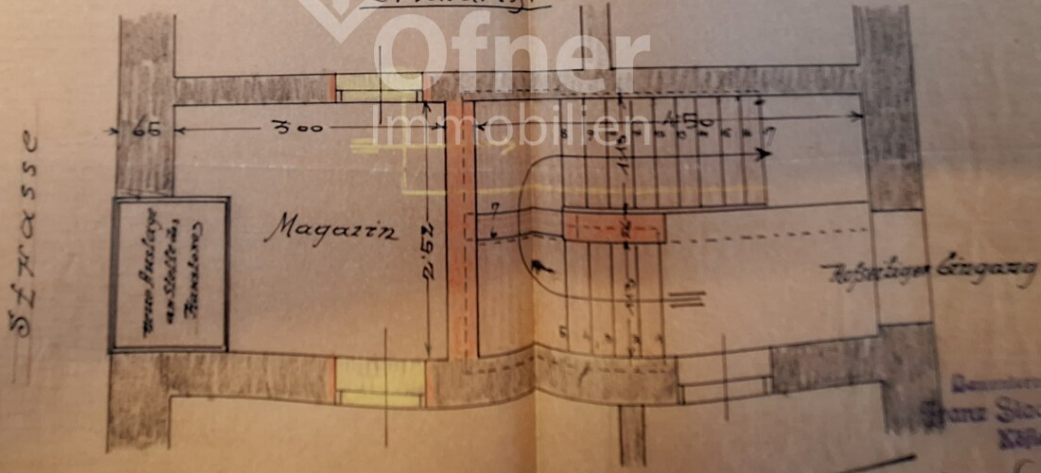
1. Stock Fu. 362



1924



Grundriss:



Straße

Köflach, den 3. März 1924

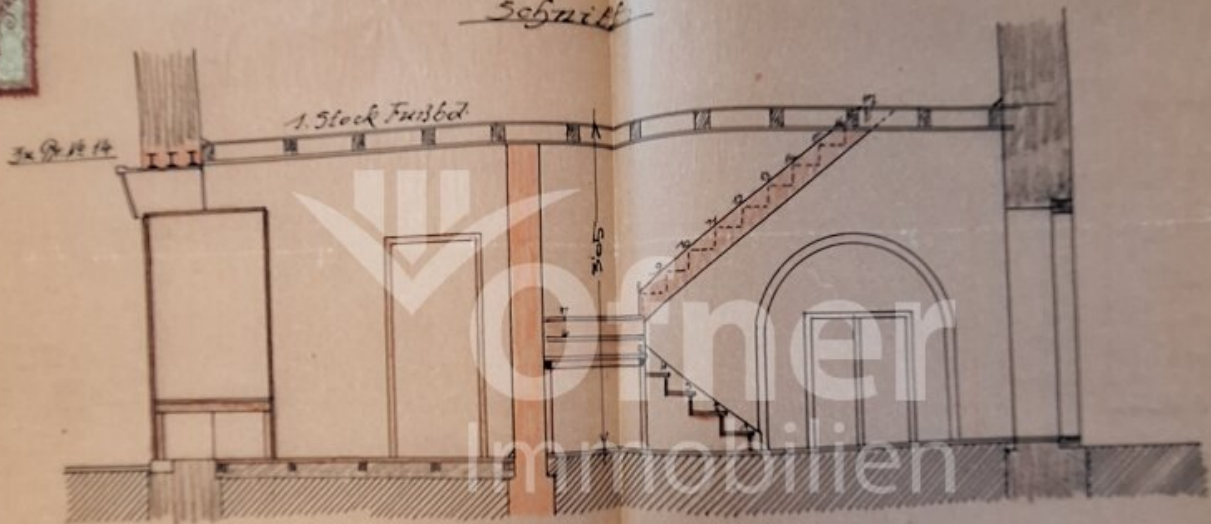
*Handwritten signature and name: Johann Jakob...*

Rechnung  
Herrn Stöckl & Co  
Köflach

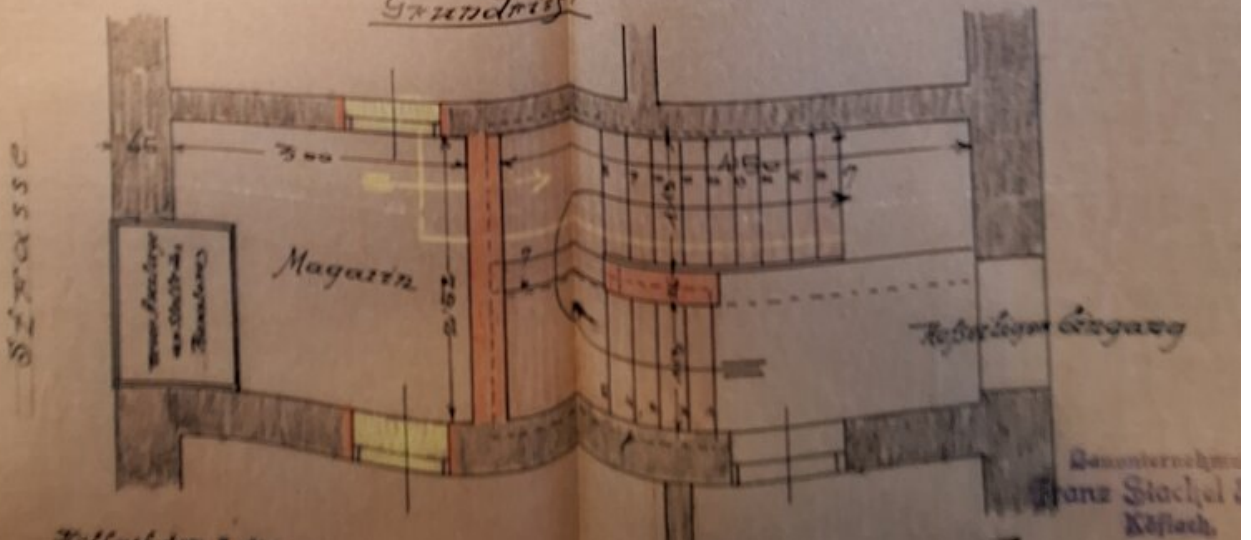
Skizze über die Adaptierung des Vorhans bei  
 Herrn Anton Prandl in Köflach

M: 1:50

Schnitt



Grundriss



Köflach den 8. März 1921

Gezeichnet von Franz Stöckel  
 Köflach

Zeichn.

# PORTAL-ENTWURF.



## FASSADE-ANSICHT.



1.20

GRUNDRI

MASS-STAB 5:100  
ENTWURF.  
ARCH. F. KUTSCHA, GRAZ.

ANTON WEISSNER  
Bau- u. Schreiner  
und Kabinett-Fabrikant  
Graz, Hauptplatz 41

AUSGABE.

EINSC

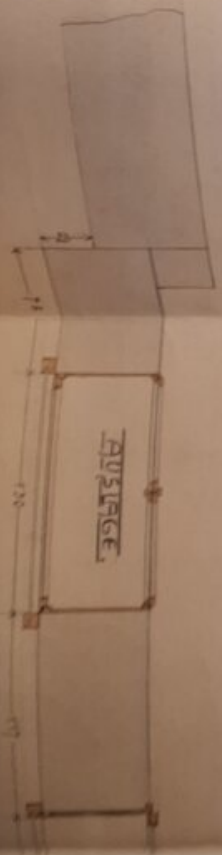


FASSADE-ANSICHT.



MASS-STAB 5:100  
ENTWURF:  
ARCH. F. KOTSCHA, GRAZ.

ANTON WISSINA  
Bau- u. Vertriebsfirma  
für Eisen- u. Stahlbau  
u. d. Bauhilfsstoffe



GRUNDRISSE  
EINGANG



## Objektbeschreibung

Ein altherwürdiges Stadthaus in Köflach sucht einen neuen Eigentümer, der ihm wieder neuen Charme einhaucht. Das ehemalige Geschäftshaus sowie das dazugehörige Kaffeehaus stehen gemeinsam zum Verkauf und eröffnen eine außergewöhnliche Chance, mitten in der Innenstadt ein umfangreiches und zeitgemäßes Projekt zu realisieren.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 438 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Nutzfläche von jeweils zirka von 200 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss. Das Dachgeschoss ist derzeit im Rohzustand, ein Keller ist nicht vorhanden. Das angrenzende Kaffeehaus ist eingeschößig, weist eine Brutto-Nutzfläche von ca. 191 m<sup>2</sup> auf und ist aktuell gut vermietet – eine attraktive Einnahmequelle von Beginn an.

Der Gesamtzustand der Liegenschaft entspricht ihrem Alter und erfordert eine umfassende Sanierung. Gleichzeitig bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein ehemaliges Schuhgeschäft im Herzen von Köflach neu zu beleben und in ein modernes, zukunftsorientiertes Gesamtobjekt zu verwandeln.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Position in zweiter Reihe zum Hauptplatz. Öffentliche Verkehrsverbindungen sind gut erreichbar, ebenso besteht eine solide Anbindung in Richtung Graz sowie zum Flughafen Graz (in nur wenigen Minuten erreichbar). Zusätzlich stehen ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Wohnen, Gewerbe, Gastronomie oder eine Kombination daraus. Hier können kreative Visionen verwirklicht werden.

Köflach ist bekannt als Heimat der weltberühmten Lipizzaner und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen sind ebenso vorhanden wie ein breites Sport- und Kulturangebot sowie zahlreiche Spazier- und Radwege.

Zu den touristischen Highlights zählen das Bundesgestüt Piber mit neu gestaltetem Kletterpark sowie die beliebte Therme Nova Köflach, die Gäste aus Nah und Fern anzieht. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem der 18-Loch-Golfplatz Erzherzog Johann in Maria Lankowitz sowie die berühmte Hundertwasserkirche Bärnbach – ein echter Besuchermagnet.

Entdecken Sie die Erlebnisregion rund um Graz mit all ihren Facetten!

Köflach ist eine Stadt mit Zukunft – gestalten Sie diese aktiv mit!

Gerne überzeugen wir Sie bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung vom großen Potenzial dieser vielseitigen Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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.