

**2025 - neues Jahr, neues zu Hause - Einfamilienhaus mit  
rund 136m<sup>2</sup> - zwei Wohneinheiten möglich**



**Objektnummer: 7939/2300160418**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
company**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**TOP -> zwei Wohneinheiten sind möglich - schöne Lage in Siedlung außerhalb vom Ort im Grünen - 8 Zimmer - Garage**

Hier erwartet Sie ein Einfamilienhaus mit der Möglichkeit zwei Wohneinheiten auf zwei Ebenen zu machen. Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten **Wohnstraße** und bietet Ihnen mit rund **136m<sup>2</sup> Fläche** viel Platz und ist ideal für Paare, Familien oder auch als Feriendomizil.

Es wurden erst kürzliche einige Renovierungsmaßnahmen umgesetzt. So wurden ZB **die Gaube mit neuem Blech versehen, die Pelletsheizung neu serviciert, die Brandschutztür zum Heizraum erneuert, das Hauswasserwerk wurde neu gemacht, die Steckdosen und Lichtschalter erneuert, neu ausgemalt, die Fassade neu gestrichen, tlw. WC und Badezimmer neu verflies, ..... ab 2012 wurden die elektrischen Leitungen fast gänzliche erneuert, die Heizung erneuert, neue Dachfenster der Firma Velux eingebaut, die Eingangstür erneuert... Sie können hier gleich einziehen.**

Sie betreten Ihr Haus über den Eingangsbereich. Von hier aus befindet sich im Erdgeschoß ein Vorzimmer mit Zugang zur Küche und ins Badezimmer mit Dusche. Die Küche ist komplett eingerichtet und bietet einen gemütlichen Essplatz. Von hier aus geht es in die drei Zimmer. Im Eingangsbereich befindet sich das WC und der Aufgang in die obere Etage.

Hier ist der Vorraum, vier Zimmer, das Badezimmer, sowie ein WC vorhanden. Ein Zimmer hat alle relevanten Anschlüsse für eine Küche. Somit könnten Sie hier eine eigene Wohneinheit einrichten.

Das Haus ist ebenerdig unterkellert. Im Keller befindet sich ein Vorraum, der Heizraum mit der Pelletsheizung, Lagerraum, eine Werkstatt und die Garage mit elektrischem Tor.

Geheizt wird mit der Pelletszentralheizung, das Warmwasser wird über zwei Durchlauferhitzer erzeugt. Im Vorgarten befindet sich eine schöne Grünfläche für gemütliche Stunden. Der Garten hinter dem Haus ist Hanglage. Es gibt hier einen kleinen Weg bis nach oben. Hier bietet sich dann ein herrlicher Ausblick. (Der Garten im hinteren Bereich gehört hergerichtet, da er verwachsen ist).

Die Verkehrsanbindung ist ideal, da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe liegt. Somit können Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen. In der Nähe finden Sie auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. einen Arzt, eine Apotheke, einen Kindergarten und eine Bäckerei. Somit ist das Haus nicht nur ein idealer Ort zum Leben, sondern bietet Ihnen auch viel Grün rundherum.

**Sie haben Interesse an einer Besichtigung. Schreiben Sie mir gleich oder rufen Sie mich an. Ich freue mich auf Sie!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap