

## **Einfamilienhaus in guter Lage**



**Objektnummer: 961/34846**

**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>	1961
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Jörg Banholzer**

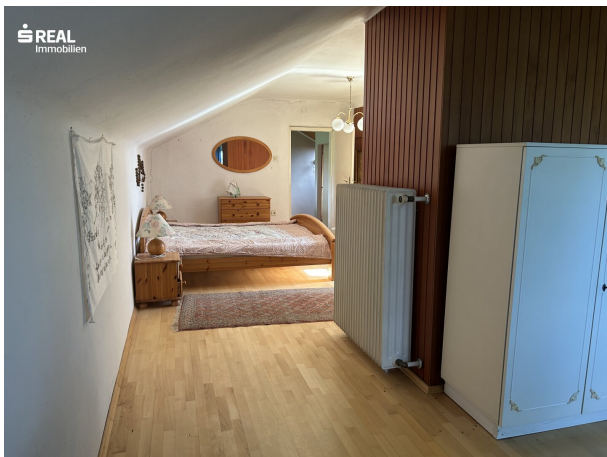
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in guter Lage

Dieses Wohnhaus aus den 70ern liegt in ruhiger Lage und sehr sonnig am Stadtrand von Köflach, in wenigen Minuten erreichen sie das Stadtzentrum.

Das Haus wurde teilweise saniert und umgebaut, wobei sie im Keller z.B. einen kleinen Wellnessbereich mit Sauna und Kellerbar finden. Im Erdgeschoß befindet sich ein Badezimmer, zwei Schlafräume, zwei Wohnzimmer und die großzügige Küche. Ein Wintergarten und ein überdachtes Schwimmbad wurden später angebaut.

Im Dachgeschoß befindet sich das große Hauptschlafzimmer mit Schrankraum, ein weiteres kleines Bad, ein kleiner Wintergarten. Ein zusätzliches Zimmer kann einfach abgeteilt werden.

Zwei Garagen und ein Carport vor dem Haus runden das Angebot ab. Beheizt wird das Objekt mit Fernwärme.

Das Haus ist schon einige Zeit unbewohnt, daher befindet sich der Garten etwas im "Dornröschenschlaf". Das Objekt wird mit den Möbeln und Fahrnissen übergeben.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <5.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m





Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

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.