

**Willkommen in Köflach! Gute Gelegenheit für günstigen  
Wohnraum**



**Objektnummer: 1636**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	88,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	88.420,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,30 €
<b>USt.:</b>	19,93 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

"Sonstige" = Verwaltungskosten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Team Ofner Immobilien**





# Ofner Immobilien





## Objektbeschreibung

In sonniger Stadtrandlage befindet sich diese Wohnanlage aus dem Jahr 1968. Unweit vom Köflacher Stadtzentrum liegt die sanierungsbedürftige Wohnung im Hochparterre und bietet auf einer Fläche von ca. 88 m<sup>2</sup> einen Vorraum, das Bad, ein separates WC, einen Abstellraum, die Küche, eine Essdiele, das Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon und drei Schlafzimmer.

Geheizt wird mittels Fernwärme-Zentralheizung, die Böden sind zum Teil mit Parkett verlegt, ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Es besteht Sanierungsbedarf.

Nach einer Sanierung bietet die Wohnung mit ihrer guten Größe von 88 m<sup>2</sup> ein schönes, neues Zuhause für Ihre Familie in Zentrumsnähe. Auch als Ferienwohnung für Ihre Aufenthalte in Köflach ist die Wohnung gut geeignet, sobald sie saniert ist.

In den Stadtkern von [Köflach](#) sind es nur ca. 600 m, 10 Gehminuten. Hier können Sie die gesamte Infrastruktur der Heimatstadt der weltberühmten Lipizzaner nutzen: Einkaufen, ärztliche Versorgung, Dienstleister, öffentliche Verkehrsmittel und Gastronomie. Zahlreiche Veranstaltungen sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung und Unterhaltung. Die Therme Nova Köflach ist nur 1,3 km entfernt und fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Zum Bahnhof Köflach mit seiner Verbindung in die Landeshauptstadt Graz sind es nur 800 m. Von hier aus haben Sie gute Anschlüsse mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und den gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen!

### Team Ofner Immobilien

Walter Ofner, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Astrid Wittmann, zertifizierte Maklerassistentin

office@ofner-immobilien.at, Tel. 03142 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap