

## **8580 Köflach: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten**



**Objektnummer: 8275/95**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8580 Köflach
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefanie Körbisser

Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz











## Objektbeschreibung

**Dieses charmante Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Der idyllische Garten ist eine wahre Oase und aktuell ein Kinderspielparadies.**

Das Anwesen wurde 2013 mit viel Liebe zum Detail und stilvollem Design umfassend saniert sowie das Obergeschoss ausgebaut. Zwei überdachte Carport-Plätze stehen Ihnen direkt vor dem Haus zur Verfügung, ein großzügiger Keller ergänzt das Platzangebot.

**Auf gesamt rd. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedert sich das Einfamilienhaus wie folgt:**

*Erdgeschoss*

Zugang

Vorraum/Flurbereich

Wohnküche mit großzügigem Essbereich

Geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen (25m<sup>2</sup>)

*Obergeschoss*

Flur

3 Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche, WC, Doppelwaschtisch

Das Kellergeschoss verfügt über rd. 50m<sup>2</sup> und ist in einen großzügigen Wellnessraum mit Infrarotkabine und Whirlpool sowie einem kleinen Aufenthaltsraum inkl. Badezimmer (Gästebadezimmer) aufgeteilt.

**Ausstattung:**



- Modernes Bad mit Fenster, Dusche und Wanne
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tolle Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- Elegante Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett
- Kabel-Sat-TV-Anschluss
- Vollunterkellert
- Zentralheizung mit Fernwärme (alternativ: Holz)
- Doppelcarport sowie kleine Garage vorhanden
- Teilmöbliert (nach Vereinbarung)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap