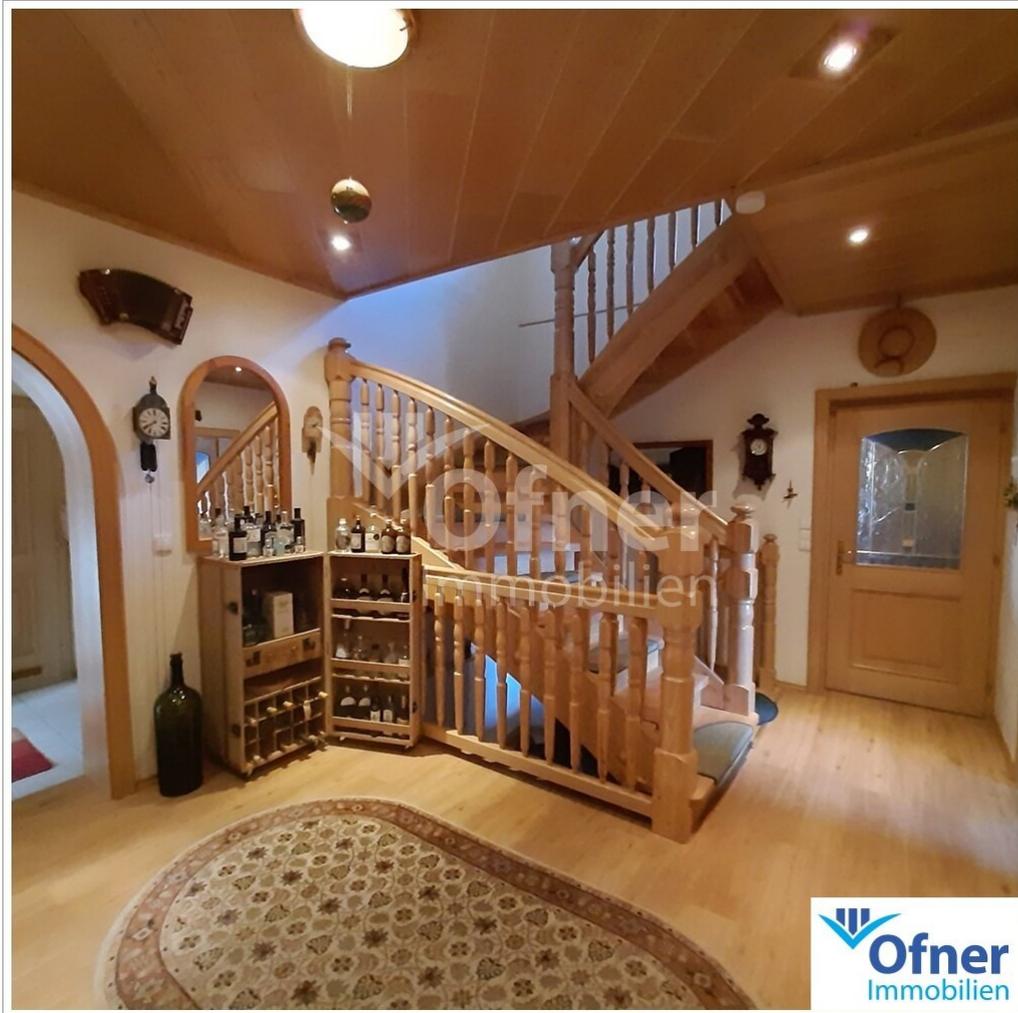


**Herrliche Grünlage - umgeben von viel Natur -  
Ein-/Zweifamilienhaus**



**Objektnummer: 1739**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8583 Edelschrott
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	166,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892





 **Ofner**  
Immobilien

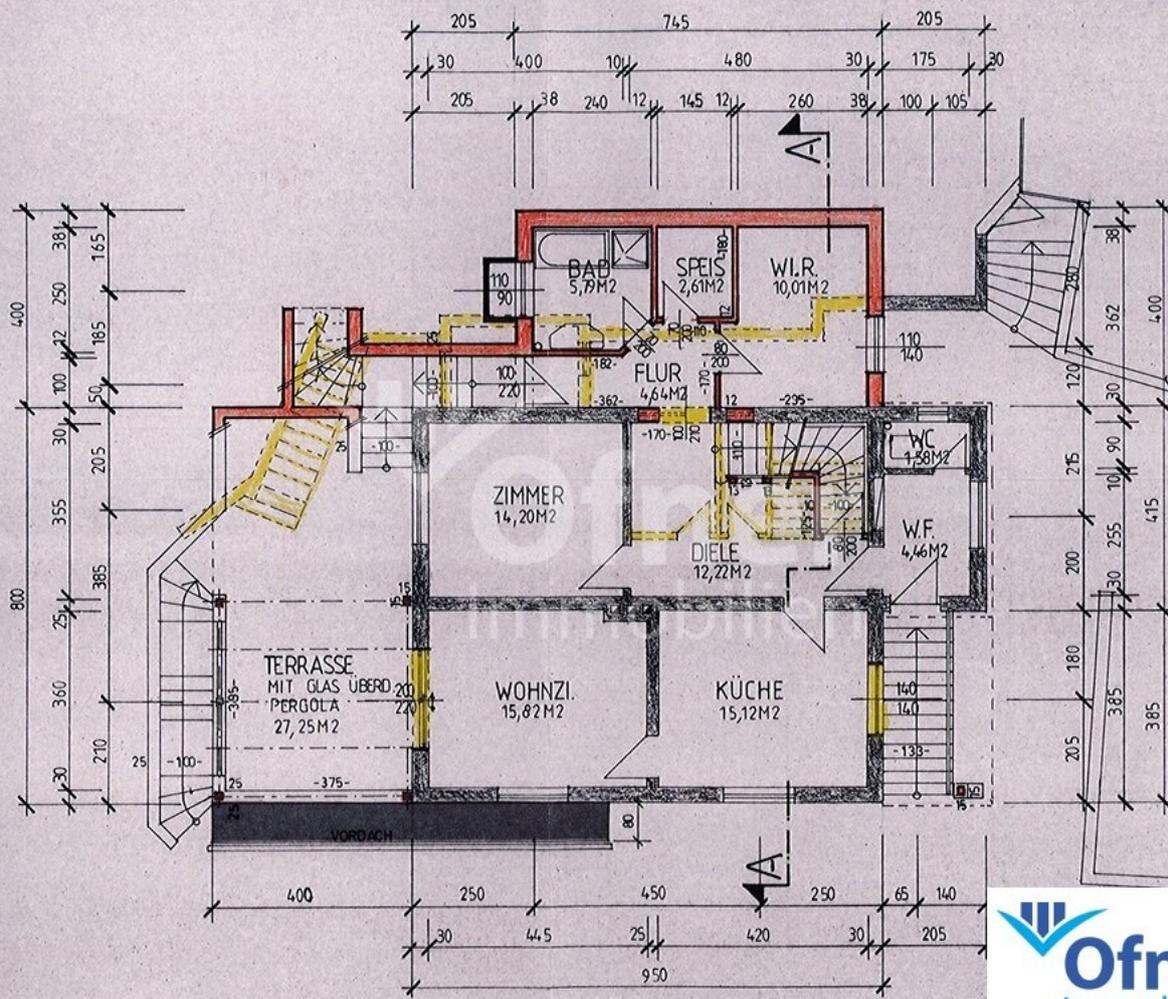


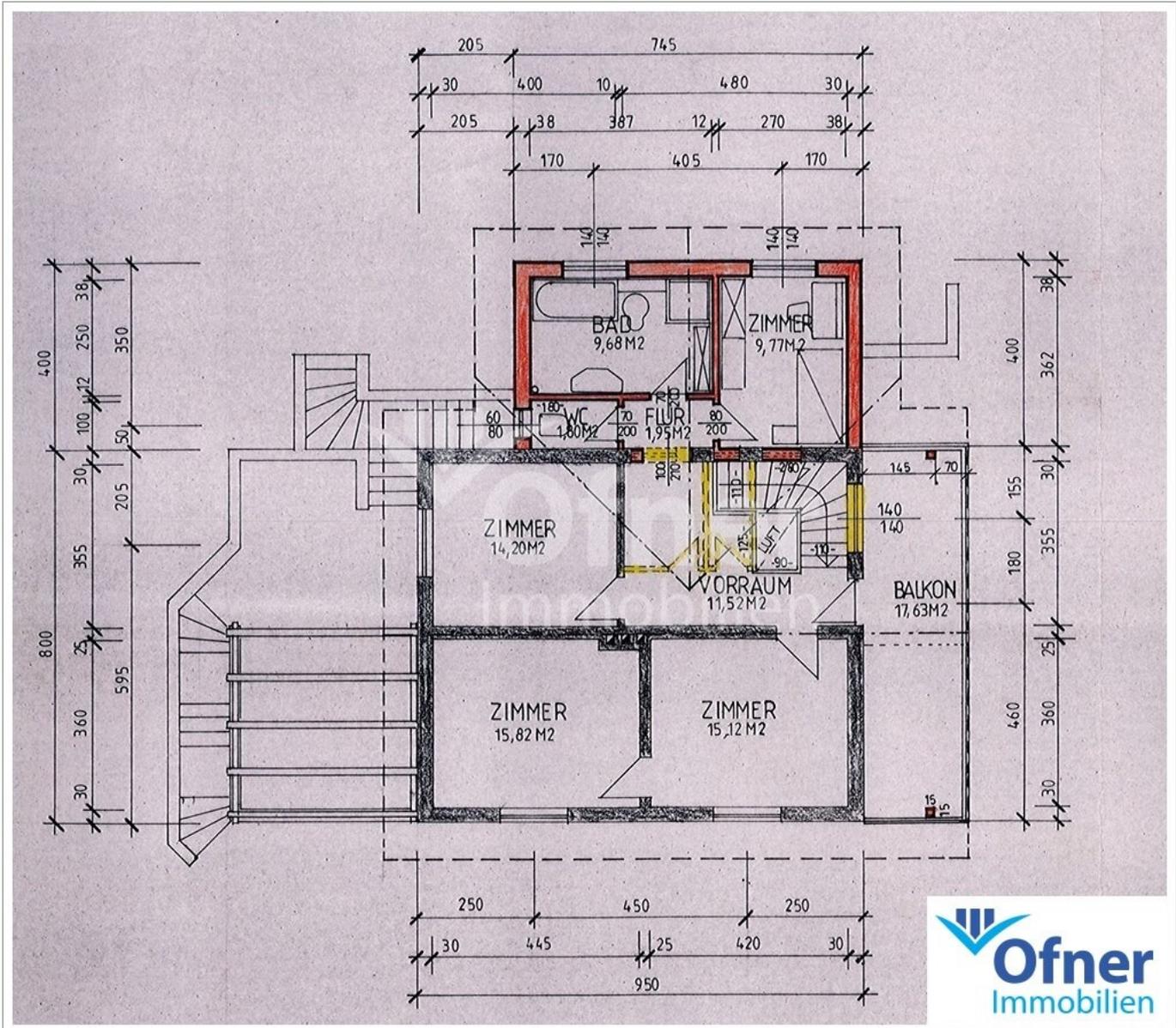












## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit einer Größe von ca. 166 m<sup>2</sup> befindet sich in erhöhter Lage zwischen Köflach und Edelschrott. Es ist sehr gepflegt und kann kurzfristig und teilmöbliert bezogen werden.

Aufgrund der Hanglage des 822 m<sup>2</sup> großen Grundstücks kann das Kellergeschoß mit der Garage direkt von der öffentlichen Zufahrtsstraße betreten bzw. befahren werden. Hier im Untergeschoß befinden sich neben der Garage noch weitere Lagerräume für Vorräte, Geräte und die Heizung, ein Weinkeller ist ebenfalls vorhanden. Eine Stiege führt ins erhöhte Erdgeschoß, das auch von außen betreten werden kann. Es bietet einen Windfang, die großzügige Diele mit Stiegenaufgang, eine möblierte Küche, das Wohnzimmer mit Einzelofen und Zugang auf die Südwest-Terrasse, ein Gästezimmer, den Wirtschaftsraum, die Speis, ein Badezimmer mit Fenster, Wanne und Waschtisch sowie ein separates WC. Das Obergeschoß erreicht man über die wunderschöne gedrechselte Vollholzstiege, dieses umfasst vier Schlafzimmer, ein neuwertiges Badezimmer mit Fenster, bodenebener Dusche und Waschtisch, ein separates WC und einen Vorraum mit Zugang auf den großzügigen, überdachten, nach Osten ausgerichteten Balkon. Großteils sind die Fenster beschattet (Rollos) und verfügen über einen Insektenschutz. Im Obergeschoß kann man direkt den traumhaften Garten erreichen. Ein Umbau auf zwei getrennte Wohneinheiten wäre möglich.

Geheizt wird über eine Öl-Zentralheizung und das Warmwasser wird mittels Luftwärmepumpe (ca. 2019) erzeugt, im Wohnzimmer ist ein Einzelofen für die Übergangszeit eingebaut.

Das Haus kann kurzfristig in sehr gepflegtem Zustand und mit teilweiser Möblierung bezogen werden. Es stammt aus den 1960er-Jahren und wurde im Jahr 1995 komplett saniert bzw. wurde ein Zubau errichtet. Im Jahr 2019 wurde die Luftwärmepumpe eingebaut, seit 2011 erzeugt die Photovoltaik-Anlage am Dach Strom. Neben der Ortswasserleitung steht auch eigenes Quellwasser zur Verfügung.

Das geneigte Grundstück mit einer Größe von 822 m<sup>2</sup> kann durch die terrassierte Anlage gut genutzt werden, es ist bereits wunderbar bepflanzt, auch ein kleines Biotop ist angelegt - ein Paradies für Gartenliebhaber. Eine praktische Gerätehütte ist vorhanden.

[Ein kurzer Rundblick im herrlichen Garten startet hier.](#)

Ungefähr 3 Kilometer entfernt ist das Ortszentrum von Edelschrott mit Einkaufsmöglichkeit, Bäckerei, Trafik, Bank, Ärzten und Kindergarten sowie eine Musikvolks- und Mittelschule. Der Hirzmann-Stausee ist ca. 5 Kilometer entfernt und bei Einheimischen wie auch bei Gästen eine beliebte Bademöglichkeit.

In die Stadt Köflach, der Heimatstadt der weltberühmten Lipizzaner, sind es ca. 6 Kilometer. Hier finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten,

Dienstleistungsbetrieben, Kindergärten, Schulen, Ärzten und Apotheken, Bahnhof. Veranstaltungen im Jahreslauf sorgen für willkommene Abwechslung. Die Therme Nova Köflach ist Anziehungspunkt für Wellness-Begeisterte und Kurgäste. Am 6 km entfernten Golfplatz Erzherzog Johann in Maria Lankowitz kann in herrlich grüner Kulisse von Frühling bis Herbst abgeschlagen werden und auf der Freizeitinsel Piberstein (Badesee) kann man sich abkühlen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen baldigen gemeinsamen Besichtigungstermin!

## **Team Ofner Immobilien**

**Walter Ofner**, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Tel. 03142 / 22892

office@ofner-immobilien.at

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 <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap