

## Maisonette-Haus mit Geschichte & Charakter - Stadt nah & charmant in Köflach!

**8580, Köflach**

**Wohnfläche:** 149 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 5

**Grundstück:** 286 m<sup>2</sup>

**Ort:** 8580, Köflach

**Kaufpreis** Auf Anfrage

**HWB / fGEE:** 201 kWh/m<sup>2</sup>a / 2,11





## Ausstattung

Parkplätze	2
Keller	kein Keller
Möbliert	voll möbliert
Terrasse / Balkone	Balkon
Grünfläche	-

## Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Brunnen
Heizung	Fernwärme
Strom	Ja

## Beschreibung

**Maisonette-Haus mit Stil & Geschichte - stadtnahes Wohngefühl in Köflach!**  
 Sie suchen ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung? Willkommen in **8580 Köflach**! Dieses charmante **Haus im Maisonette-Stil** verbindet ruhiges Wohnen mit Zentrumsnähe - **in Gehweite zu Nahversorgern, Schulen und allem, was das Leben angenehm macht.**

**Immofit Nr.: 1332**

**Adresse: 8580 Köflach**

## Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	286
Himmelsausrichtung	-
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	-
Sanierungsarbeiten, wann	-

## Verbrauchsdaten/Kosten

Betriebskosten	-
Heizkosten	-
Monatliche Gesamtkosten (inkl. USt)	-
Ablöse	-
	3%
	zzgl.
Maklerprovision	20%
	USt

**Grundstücksfläche:** ca. 286 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche:** ca. 149,4 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** Ursprung ca. 1950er Jahre (Umgebaut ca. 1960er und 1980er Jahre / Saniert 2020 - 2025)

**Heizung:** Fernwärmeanschluss (derzeit abgemeldet) Aktuell wird dem Kamin geheizt.

**Energiekennzahlen:** HWB 201 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 2,11

**(seit dem Energieausweis wurden Fenster, Fassade, Dach, Kamin erneuert)**

### **Maisonette-Haus mit Stil & Geschichte - stadtnahes Wohngefühl in Köflach!**

Sie suchen ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung? Willkommen in **8580 Köflach!** Dieses charmante **Haus im Maisonette-Stil** verbindet ruhiges Wohnen mit Zentrumsnähe - **in Gehweite zu Nahversorgern, Schulen und allem, was das Leben angenehm macht.**

#### **Highlights im Überblick:**

- **Top-Lage:** Ruhig gelegen, **nur wenige Minuten zu Fuß ins Zentrum**
- **Wohnfläche:** Ca. **149 m<sup>2</sup>**, durchdacht auf zwei Ebenen aufgeteilt
- **Sanierung 2020-2025:** ✓ Fenster ✓ Kamin ✓ Dach ✓ Fassade
- **Offener Kamin:** Wärmepunkt & Blickfang im Wohnbereich
- **Vieles gemacht - ein bisschen darf noch sein:** z. B. Badezimmer & Dach-Innenausbau
- **Ideale Voraussetzungen für Sanierungsförderungen!**

#### **Raumaufteilung:**

##### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Eingangsbereich
- Offener Wohn- & Essbereich mit Kamin
- Küche
- WC & Abstellflächen

##### **Obergeschoss:**

- 4 Zimmer
- Kleines Badezimmer
- Vorraum & Balkon

#### **Technik & Versorgung:**

- Heizung: Fernwärmeanschluss (aktuell abgemeldet), Kamin & Elektro
- Wasser: Brunnen-Gemeinschaft (öffentlicher Anschluss möglich)
- Strom & Kanal: vorhanden

#### **Lagevorteil Köflach:**

Ruhige Wohnstraße - und doch nur einen **Steinwurf vom Stadtzentrum** entfernt. Alles für den täglichen Bedarf ist **fußläufig erreichbar**: Supermärkte, Apotheke, Gastronomie, Schulen, Busverbindungen etc.

#### **Unser Fazit:**

Ein Haus für Menschen mit Vision: **viel Substanz, guter Zustand, spannende Möglichkeiten.** Perfekt für Familien, Kreative oder Individualisten, die **wohnen und gestalten** möchten - mit Raum zum Verwirklichen.

#### **Jetzt besichtigen:**

**Dipl.-Ing. Andreas Ortner** freut sich auf Ihre Anfrage. **Mind. 2 - 3 Tage vorher anmelden.**

**Kaufpreis auf Anfrage**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt vom Kaufpreis**

---

- **Energieausweis:** Sollte es keine Daten zum Energieausweis gem. EAVG geben, dann wurde vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch keiner vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Die Zahlenangaben, Informationen über Baujahr, Ausführung, Zustand, etc. beruhen teilweise auf Schätzungen bzw. Annahmen und sind daher ebenfalls ohne Gewähr! Der Grundbuchsstand hinsichtlich der Widmung des Grundstückes muss nicht mit der tatsächlichen Widmung des Grundstückes übereinstimmen! Skizzen und Pläne können von den Maßen in der Natur abweichen und muss daher eine Flächenangabe nicht mit den Maßen in natura übereinstimmen! Bei Interesse informieren Sie sich am besten immer beim zuständigen Gemeindeamt bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden nach Absprache mit uns! Besichtigen Sie das Haus auch ruhig mit einem Experten Ihrer Wahl bzw. mehrmals! Die Angabe des Kaufpreises ist exklusive der Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren, Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderspezifisch unterschiedlich, Vermittlungsprovision, etc.)! Angebot vorbehaltlich Zwischenvermittlung (Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Rückzug des Verkäufers, ...) bzw. Rückzug des Angebotes durch den / die Eigentümer. Angebot vorbehaltlich Fehler bzw. Irrtümer!

Möchten Sie mehr wissen?

Erst eine ausführliche Innen- bzw. Außenbesichtigung, kann Ihnen den richtigen Eindruck vermitteln, da Fotos oft nicht so wirklich den tatsächlichen Zustand wiedergeben können! Sollte von Ihnen dann ein ernsthaftes Interesse bestehen, so werden wir versuchen alle nötigen Informationen an Sie weiterzuleiten bzw. für Sie herbeizuschaffen bzw. Ansprechpersonen namhaft zu machen! Alle Besichtigungen mit Bestätigung durch einen Besichtigungsschein sind unverbindlich und kostenlos!

Seit 01.01.2009 ist der Energieausweis bei Verkauf und Vermietung verpflichtend beizubringen. Informieren Sie sich daher darüber bzw. stellen wir Ihnen gerne eine Kontakt zu einem technischen Büro her, damit dieser den Energieausweis für Sie erstellt!

**Rufen Sie gleich an um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Wir freuen uns über Ihre Anfrage.**

## **Bewertung**

Immobilie   
0 Bewertung(en)

Anbieter   
19 Bewertung(en)

## **Anbieterinfos**

Ortner KG | Immofit Your Life | immofit.at  
8561 Söding  
Packerstraße 72

0313750460

IMMOPLANET-NR: 335

INTERNE-NR: 1332

VERÖFFENTLICHUNG: 06.06.2025

ÄNDERUNG: 06.06.2025



© Copyright 2006-2025 3marketing e.U.

Wir verwenden Cookies für ein optimales Nutzungserlebnis. [Mehr Informationen](#)