

## #MitStilWohnen in dieser modern & hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnung in Köflach

**8580, Köflach**

**Wohnfläche:** 86 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Ort:** 8580, Köflach

**Kaufpreis** EUR 164.000,00 **NWB** / **fGEE:** 33,4 kWh/m<sup>2</sup>a / 1,04

### Ausstattung

Parkplätze	1
Keller	voll unterkellert
Möbliert	kein Mobiliar
Terrasse / Balkone	Balkon
Grünfläche	-

### Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Öffentlich
Heizung	Strom
Strom	Ja

### Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	0
Himmelsausrichtung	-
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	-
Sanierungsarbeiten, wann	-

### Verbrauchsdaten/Kosten

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

## Beschreibung

**Immofit Nr.:** 3048

**Fotos:** Achtung: Fotos können verzerrt sein bzw. den tatsächlichen Zustand oft nicht wiedergeben!

**Lage:** 8580 Köflach

**Baujahr:** ca. 2016 - 2018 generalsaniert

**Wohn(Nutz)fläche:** ca. 86 m<sup>2</sup>

**Gebäude - Aufteilung der Räumlichkeiten:**

## **Räumlichkeiten Erdgeschoss:**

- 1 großer Wohn- Essbereich mit Loggia nach Süden und einem kleinen Balkon
- 1 Schlafzimmer mit kleinem Balkon
- 2 Zimmer (eines davon mit Zugang zur Loggia)
- 1 Küche
- 1 Vorraum
- 1 Bad mit WC
- 1 großes Kellerabteil
- 1 Radabstellplatz
- 1 PKW-Parkplatz

**Versorgung:** Kanal, Wasser öffentlich, Strom, E- bzw. Infrarotheizung, Möglichkeit eines offenen Kamins

**Highlights & Sonstiges:** Diese moderne und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung wurde in den Jahren 2016 – 2018 außen und innen generalsaniert. Hier aufzusperren ist eine wahre Freude, denn hier erwarten einen, sehr freundlich gestaltete Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer ist sehr großzügig mit einem kleinen Balkon nach Osten und einer Loggia nach Süden bzw. Südwesten (Ornamente: F. Roupec), ein Schlafzimmer mit einem kleinen Balkon nach Osten, zwei helle und freundliche weitere Zimmer mit Zugang zur Loggia. Die Küche ist mit allen Anschlüssen und einem modernen Feinsteinzeug-Fliesenboden ausgestattet. Ebenso das Badezimmer, welches überdies auch eine wohlige Wärme durch eine Fußbodenheizung vermittelt. Die Keramik ist von Villeroy & Boch und die Armaturen von Grohe. Die ESG-Duschkabine ist ebenerdig und sehr einladend ausgeführt. Es wurden alle Wasserleitungen neu gemacht, ebenso die Elektrik und der Schaltkasten. Für die Beheizung stehen zwei E-Speicheröfen, sowie zwei Infrarotflächenstrahler (ähnlich einer Kachelofen-Strahlung) zur Verfügung. Der Anschluss eines offenen Kamins sollte ebenso möglich sein. Die Wohnung liegt im 1. Stock eines erst kürzlich komplett renovierten 2-stöckigen Wohnhauses (Neue Isolierglasfenster, Wärmeisolierung, etc.). Daher sollten sich die Heizkosten in einem für den Bewohner günstigen Ausmaß bewegen. Bei den Innentüren ist noch eine Auswahl an bestimmten Farben möglich. Die gebürsteten Eichen-Bodendielen (220x26 cm) tragen ihr übriges zu einem Wohlfühlfaktor bei. Zwei große Kellerräumlichkeiten, ein Radabstellkeller, gemeinsamer großer Waschraum, ein Parkplatz runden diese tolle Eigentumswohnung ab. Für zukünftige Investitionen ist eine hohe Rücklage (dzt. ca. EUR 40.000,--) angespart.

**Energieausweis:** vorhanden (Heizwärmebedarf (HWB): 33,4 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. fGEE 1,04)

**Besichtigungsmöglichkeiten:** nach Vereinbarung (1 - 2 Tage vorher anmelden)

**Honorar:** 3 % zuzüglich 20 % USt Provision 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.**

## **Dokumente**

[Nebenkosten\\_Kauf.pdf](#)

## **Anbieterinfos**

Ortner KG | Immofit Your Life | immofit.at  
8561 Söding  
Packerstraße 72  
0313750460

IMMOPLANET-NR: 200

INTERNE-NR: 3048

VERÖFFENTLICHUNG: 13.10.2018

ÄNDERUNG: 13.10.2018

© Copyright 2006-2025 3marketing e.U.

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