



#0005003116

## Neubau! Moderne Doppelhaushälfte mit behaglichem Wohnklima in Köflach-Pichling / Belagsfertig!

8580 Köflach



Kaufpreis: 315.000,00 €

Wohnfläche: 126,56 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Christian Nebel  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
christian.nebel@rlbstmk.at  
+43 664 855 01 06  
+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

Das neu erbaute Doppelhaus bietet besonders hohen Wohnkomfort mit einem Hauch von Luxus für die ganze Familie. Eine Doppelhaushälfte kann sofort belagsfertig übergeben werden. Die moderne Grundrissgestaltung macht dieses Doppelhaus mit Grundstück zu einem echten Familienhaus.

Dank großzügiger Fenster ist das Wohnzimmer mit rd. 39 m<sup>2</sup> ein lichtdurchfluteter Raum mit Zugang auf die herrliche nach Süden gerichtete Terrasse mit rd. 21 m<sup>2</sup>.

Eine großzügige Wohnküche, ein WC, ein Technikraum sowie ein zusätzliches Zimmer bieten im Erdgeschoss ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Auch im Obergeschoss sind drei Zimmer mit großen Fensterflächen ein Badezimmer sowie ein Abstellraum situiert.

### Highlights:

- jedes Zimmer mit Internet
- vorbereitet für Klimaanlage
- vorbereitet für Kamera
- Kunststofffenster mit Alu Clip
- alle Fenstern mit elektrische Raffstores
- Raumhöhe von 2,75 m
- Ziegelmassiv Bauweise
- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	31.08.2023
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 21 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	19.01.2022
Gültig bis	18.01.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	37,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,75
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

**MERKMALE**

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet, Ortslage, Siedlungslage	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	Kabelfernseh- Anschluss
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	315.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	315.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarifverordnung
--------------------	---------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

Kaufpreis belagsfertig: 315.000,-- €

Kaufpreis schlüsselfertig: 340.000,-- €



## LAGE UND UMGEBUNG

Genießen Sie die Lebensqualität der Lipizzanerheimat in Pichling bei Köflach mit bester Infrastruktur, fußläufiger Entfernung zu Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke etc. und die zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung!

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Sonnenbäckerei Stefan Rumpf

### Gesundheit

< 1km: Johannes-Apotheke

### Öffentliche Einrichtung

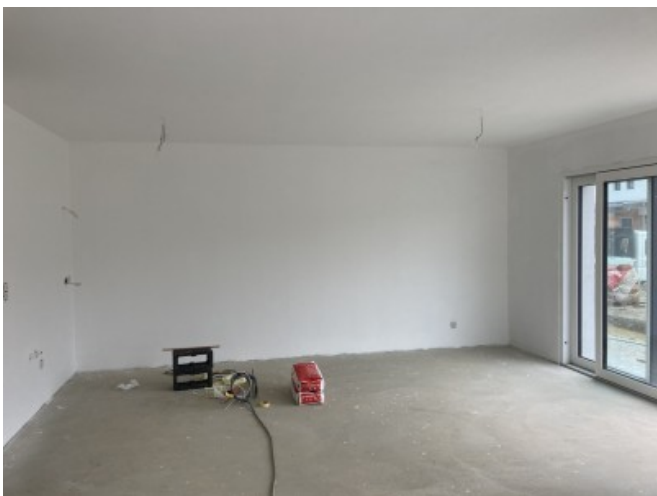
Köflach-Pichling Packerstraße

### Kultur & Freizeit

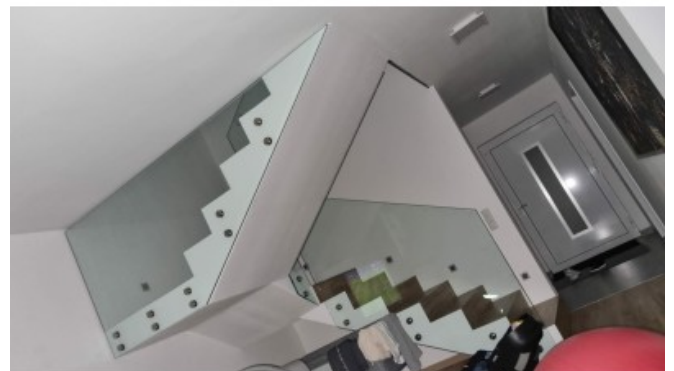
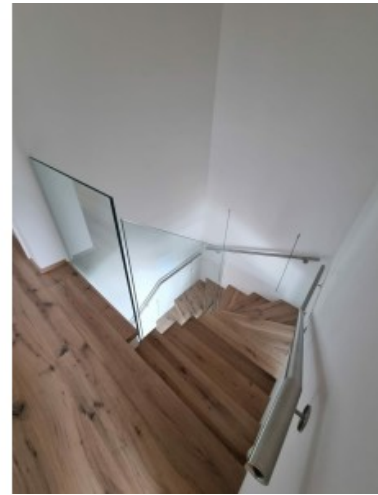
Golfclub Erzherzog Johann



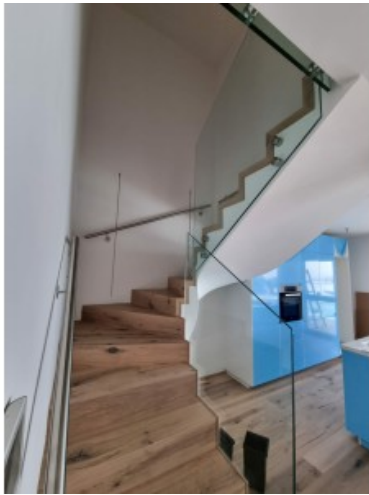
GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

