



#0005003238

## NEUBAU - ERSTBEZUG! Sonniges Einfamilienhaus in traumhafter Ruhelage nahe Köflach

8591 Maria Lankowitz



Kaufpreis:	470.000,00 €
Wohnfläche:	152,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

NEUBAU - ERSTBEZUG! Sonniges Einfamilienwohnhaus in hochwertiger Ziegel-Massivbauweise in traumhafter Ruhelage von Köflach-Maria Lankowitz

Sie suchen nach einem neuen Zuhause in einer beliebten Wohngegend von Köflach-Maria Lankowitz? Dann sollten Sie sich diesen Neubau mit einem günstigen Finanzierungsvorschlag genauer ansehen.

Dieses Einfamilienwohnhaus wurde im Jahr 2023/2024 errichtet, gebaut natürlich in ziegelmassiver Bauweise nach dem neuesten Stand der Technik mit perfekter Planung.

Das Einfamilienwohnhaus verfügt über 6 Zimmer aufgeteilt auf zwei Geschoße. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein Büro, ein WC sowie der Technikraum.

Im Obergeschoss sind vier Zimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein WC situiert.

Ausgestattet ist der gesamte Wohnbereich mit hochwertigen Parkettböden, die Beheizung des Objektes erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Für erholsame Stunden im Freien sorgt ein großzügiger Balkon.

Direkt an der Westzufahrt zum Objekt befindet sich ein Unterstellplatz für zwei Autos sowie ein Kellerersatzraum mit einer Größe von rd. 11 m<sup>2</sup>.

Die Übergabe des Objektes kann sofort nach Kaufvertragsunterfertigung bzw. nach Übermittlung der Fertigstellungsanzeige der Gemeinde Köflach erfolgen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	152,69 m <sup>2</sup>
Grundfläche	801,90 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	11,41 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	04.04.2022
Gültig bis	03.04.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	50,20
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	Hanglage	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Stadtzentrum, Wohngebiet, Ortslage	Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum



**Maklerservice & Bewertung**

Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Möblierung	Unmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	470.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	470.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
--------------------	-------------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Siedlungslage in der bezaubernden Marktgemeinde Maria Lankowitz, nur wenige Fahrminuten von der Thermen- und Lipizzanerstadt Köflach entfernt. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte und Banken sind entweder direkt im Ort oder in der nahe gelegenen Stadt Köflach vorhanden.

Erleben Sie die unvergleichliche Atmosphäre der Lipizzanerheimat am Fuße der Stubalpe und genießen Sie Ihre Freizeit inmitten einer wunderschönen Naturkulisse. Entspannen Sie in der Therme Nova in Köflach oder verbringen Sie aktive Stunden auf dem Golfplatz des Erzherzog Johann Golfclubs in Maria Lankowitz.

Hier, umgeben von einer herrlichen Landschaft und einem breiten Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, können Sie das Leben in vollen Zügen genießen und sich in einer harmonischen Umgebung zuhause fühlen.

## INFRASTRUKTUR

### Kultur & Freizeit

- < 1km: Freizeitzentrum Piberstein
- < 500m: Schlossmuseum Maria Lankowitz

### Bildung

- < 500m: Fachschule für Land- und Forstwirtschaft
- < 500m: Kindergarten
- < 1km: Neue Mittelschule

### Volksschule

### Gesundheit

- < 500m: Sonnen-Apotheke
- < 1km: Dr. Christine Martinjak



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

