****NEUBAU** Nur noch 2 Einheiten verfügbar!**
Provisionsfrei für die Käufer.

Objektnummer: 6154/54

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	208,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	46,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	320.400,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Christian Rossik

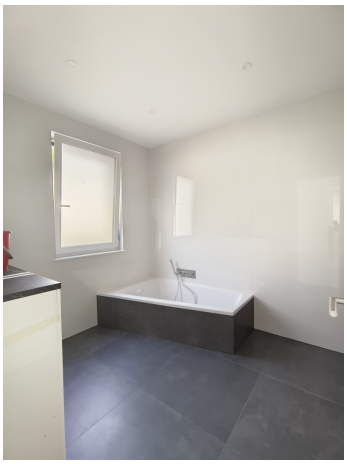
C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6

8132 Perne

T +43 664 4
H +43 664 4

Gerne steh
Verfügung.

Christian Rossik
Immobilien



HAUS 1

TOP 2

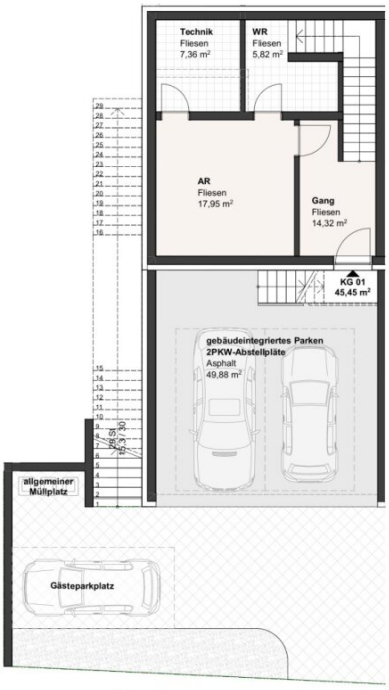
ZIMMERANZAHL 5

WNF AUFSTELLUNG

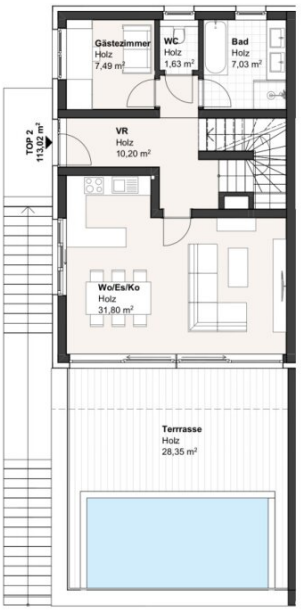
WOHNNUTZFLÄCHE	113,02m²
WO/ES/KO	31,80 m²
VORRAUM	10,20 m²
GÄSTEZIMMER	7,49 m²
WC	1,63 m²
BAD	7,03 m²
GANG	10,97 m²
ZIMMER I	12,32 m²
ZIMMER II	11,02 m²
ZIMMER III	11,90 m²
WC	1,63 m²
BAD	7,03 m²

KELLERFLÄCHE	45,45 m²
GANG	14,32 m²
ABSTELLRAUM	17,95 m²
WASCHRAUM	5,82 m²
TECHNIK	7,36 m²
GEBÄUDEINTEGRIERTES PARKEN	49,88 m²

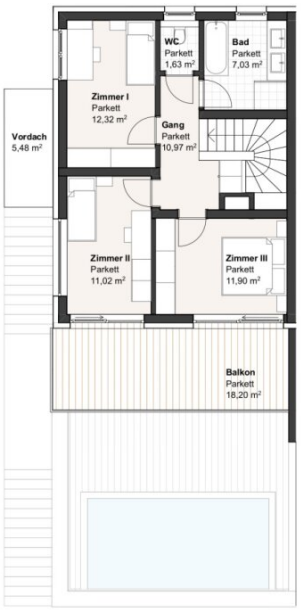
ÜBERSICHTSPLAN
M 1:2000



KELLERGESCHOSS
M 1:100



ERDGESCHOSS
M 1:100



1:OBERGESCHOSS
M 1:100

VORBEHALTLICH BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG!

HAUS 1

TOP 1

ZIMMERANZAHL 5

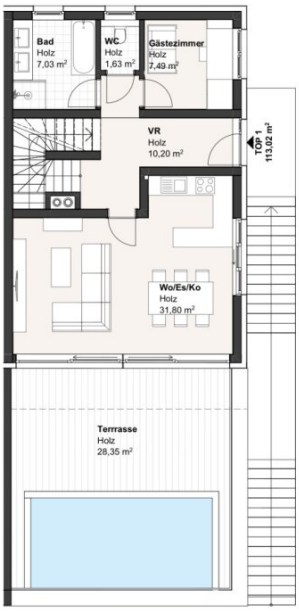
WNF AUFSTELLUNG

WOHNNUTZFLÄCHE	113,02m²
WO/ES/KO	31,80 m²
VORRAUM	10,20 m²
GÄSTEZIMMER	7,49 m²
WC	1,63 m²
BAD	7,03 m²
GANG	10,97 m²
ZIMMER I	12,32 m²
ZIMMER II	11,02 m²
ZIMMER III	11,90 m²
WC	1,63 m²
BAD	7,03 m²

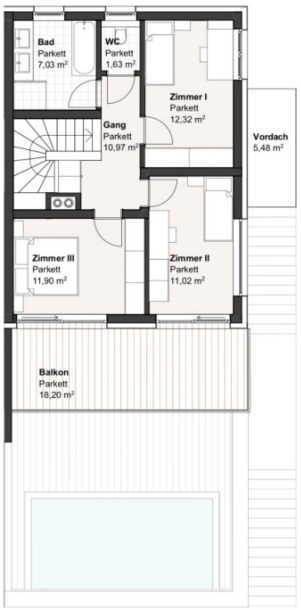
KELLERFLÄCHE	45,45 m²
GANG	14,32 m²
ABSTELLRAUM	17,95 m²
WASCHRAUM	5,82 m²
TECHNIK	7,36 m²
GEBÄUDEINTEGRIERTES	
PARKEN	49,88 m²

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:2000

KELLERGESCHOSS
M 1:100



ERDGESCHOSS
M 1:100



1:OBERGESCHOSS
M 1:100

VORBEHALTLICH BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG!

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – Exklusive Doppelhaushälften mit sonniger Terrasse

Baubeginn bereits erfolgt – Besichtigungen jederzeit möglich!

Es sind noch zwei traumhafte Doppelhaushälften verfügbar!

Willkommen zu Ihrem neuen Wohntraum! In ruhiger, sonniger Lage entstehen moderne Doppelhäuser, die keine Wünsche offenlassen. Ob im Rohbau (inklusive Fenster und Eingangstür und teilweiser) oder schlüsselfertig mit Pool auf Anfrage – Sie haben die Wahl, wie Ihr neues Heim aussehen soll.

Preise:

- **Rohbau inkl. Bewilligungen und Fenster:** € 320.400,- brutto - **Kaufpreis Netto: 267.000.-**

- **Schlüsselfertig:** Preis auf Anfrage

Lage:

Die Doppelhäuser werden in einer idyllischen und ruhigen Umgebung errichtet, ideal für all jene, die abseits vom Trubel wohnen möchten, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten (Schirmitz, Apfelmoar Shopping Center), Schulen und eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn sind in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar.

Aufteilung:

- **Erdgeschoss:**

  Ein Highlight ist die sonnige Terrasse, die sich durch große Hebe-Schiebeelemente direkt mit der Wohnküche verbindet. Genießen Sie entspannte Stunden und erweitern Sie Ihren Wohnbereich ins Freie. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Büro oder Gästezimmer.

- **Obergeschoss:**

  Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad, ein separates

WC und einen Flur. Zwei der Schlafzimmer bieten Zugang zum großen Balkon, der einen wunderschönen Blick auf die umliegende ländliche Landschaft bietet.

- **Kellergeschoss:**

  Im Keller finden Sie Platz für zwei PKWs dank ebenerdiger Zufahrt und überdachter Parkfläche (ca. 50 m²). Der Keller (ca. 45 m²) bietet zusätzlichen Stauraum und Raum für eine Sauna, einen Fitnessraum oder einen Weinkeller – ganz nach Ihren Wünschen.

Ausstattung – Schlüsselfertige Variante:

Die Häuser werden in hochwertiger Massivbauweise errichtet und bieten moderne Annehmlichkeiten wie eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe. Detaillierte Ausstattungsbeschreibungen sind auf Anfrage erhältlich. Jeder Haushälfte steht zudem ein eigener Gartenanteil zur Verfügung.

Im Inserat sehen Sie Fotos einer bereits nahezu fertiggestellten Doppelhaushälfte – als Beispiel, wie Ihr zukünftiges Zuhause aussehen könnte.

Fazit:

Ein hochwertiger Neubau in sonniger Ruhelage mit moderner Ausstattung und Doppelgarage. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Traumhaus individuell mitzugestalten – Änderungen vor Baubeginn sind nach Absprache möglich.

Ihr Ansprechpartner:

Christian Rossik

Tel.: 0664 43 17 853

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma ROSSIK&ROSSIK OG kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5

Abs. 3 Maklergesetz).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <5.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap