

Wohnen mit Weitblick, großem Garten und viel Platz für eigene Ideen – provisionsfrei für Käufer!



Objektnummer: 6154/400

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne stehen
Verfügung.











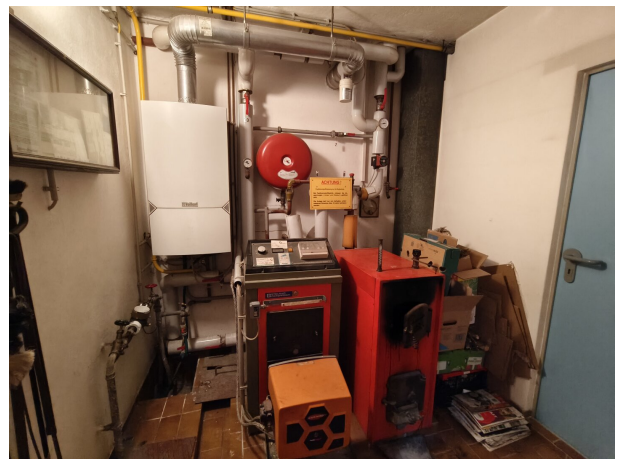
















Objektbeschreibung

In erhöhter Lage von Kapfenberg gelangt dieses vielseitige Wohnhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche zum Verkauf. Das Haus überzeugt vor allem durch seine besondere Lage, den schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft sowie den großzügigen Garten, der zahlreiche Möglichkeiten bietet – vom gemütlichen Familiengarten bis hin zur teilweisen Selbstversorgung mit eigenem Gemüse, Obst, Kräutern oder Beeren.

Wer Ruhe, Natur und Freiraum sucht, findet hier ein Zuhause mit viel Potenzial. Gleichzeitig bietet die bestehende Aufteilung mit zwei separaten Wohneinheiten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als geräumiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder auch zur teilweisen Vermietung.

Lage & Ausblick

Die erhöhte Lage sorgt für ein besonderes Wohngefühl. Von Haus, Balkon und Garten aus genießt man einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft. Hier wohnt man ruhig, naturnah und dennoch mit guter Erreichbarkeit der Infrastruktur von Kapfenberg.

Der große Garten ist ein echtes Highlight dieser Liegenschaft. Er bietet viel Platz für Kinder, Haustiere, gemütliche Grillabende, Hochbeete, Obstbäume oder einen eigenen Nutzgarten. Gerade für Menschen, die gerne im Freien sind und den Wunsch nach mehr Unabhängigkeit und Selbstversorgung haben, bietet dieses Grundstück hervorragende Möglichkeiten.

Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 76 m²

Das Erdgeschoss bietet eine angenehme und helle Wohnatmosphäre mit durchdachter Raumaufteilung:

- Windfang und einladender Vorraum
- Drei helle Zimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- Balkon mit wunderschönem Ausblick

- Praktische Küche

- Badezimmer mit WC

Der Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon ist das Herzstück dieser Etage. Hier lässt sich der Ausblick besonders schön genießen – ob beim Frühstück, beim Entspannen am Abend oder beim Zusammensein mit Familie und Freunden.

Untergeschoss – ca. 44 m²

Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang und eignet sich daher ideal als zweite Wohneinheit, Gästebereich, Wohnbereich für erwachsene Kinder oder zur möglichen Teilvermietung.

Die Aufteilung umfasst:

- Separater Eingang

- Vorraum

- Wohnzimmer mit Essbereich

- Küche mit direktem Zugang zur Terrasse

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche

- Separates WC

Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten entsteht auch hier ein sehr angenehmes Wohngefühl mit viel Nähe zur Natur.

Keller, Lagerflächen & Nebenräume

Zusätzlich stehen Keller- und Lagerflächen, ein Heizraum sowie Stauraum für Brennstoffe zur Verfügung. Dadurch bietet das Haus ausreichend Platz für Werkzeuge, Gartengeräte, Vorräte, Fahrräder oder Hobbybedarf – besonders praktisch, wenn man den Garten aktiv nutzen oder sich teilweise selbst versorgen möchte.

Außenbereich & Garten

Der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung:

- Großer Garten mit viel Potenzial
- Ideal für Gemüsebeete, Hochbeete, Obstbäume oder Kräutergarten
- Viel Platz für Freizeit, Erholung und Familie
- Terrasse mit direktem Zugang vom Untergeschoss
- Überdachter Grillplatz
- Balkon mit schöner Aussicht
- Garagenstellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten

Der Garten ist ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie. Ob als Erholungsfläche, Spielbereich, Nutzgarten oder Rückzugsort – hier lässt sich Wohnen im Grünen wunderbar verwirklichen.

Heizung

Das Haus verfügt über ein flexibles Heizkonzept mit mehreren Möglichkeiten:

- Gas-Zentralheizung

- Öl-Zentralheizung, älterer Bestand
- Feste Brennstoffe

Zusätzliche Möglichkeit

Besonders interessant: Das angrenzende Grundstück kann nach Möglichkeit zusätzlich gekauft oder gemietet werden. Dieses umfasst unter anderem eine Doppelgarage sowie Lagerraum und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft nochmals deutlich.

Highlights auf einen Blick

- Erhöhte Lage mit schönem Ausblick
- Großzügiger Garten mit Möglichkeiten zur Selbstversorgung
- Zwei separat zugängliche Wohneinheiten
- Ideal als Einfamilienhaus, Generationenhaus oder zur Teilvermietung
- Terrasse, Balkon und überdachter Grillplatz
- Viel Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge, Fahrzeuge und Vorräte
- Flexible Heizoptionen
- Zusätzliches Nachbargrundstück eventuell kauf- oder mietbar
- Provisionsfrei für Käufer

Fazit

Dieses Wohnhaus bietet die perfekte Kombination aus Aussicht, Natur, Gartenfläche und vielseitiger Nutzbarkeit. Besonders für Familien, Gartenliebhaber, Selbstversorger oder Menschen mit dem Wunsch nach mehr Platz und Freiraum ist diese Liegenschaft eine interessante Gelegenheit.

Ob als gemütliches Zuhause mit großem Garten, als Generationenhaus oder mit zusätzlicher Nutzungsmöglichkeit durch die zweite Wohneinheit – hier stehen viele Wege offen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für die Käufer!

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 Angebot 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 Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <4.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap