

**Wohnen in erhöhter Aussichtslage - Provisionsfrei für die Käufer!**



**Objektnummer: 6154/400**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.



























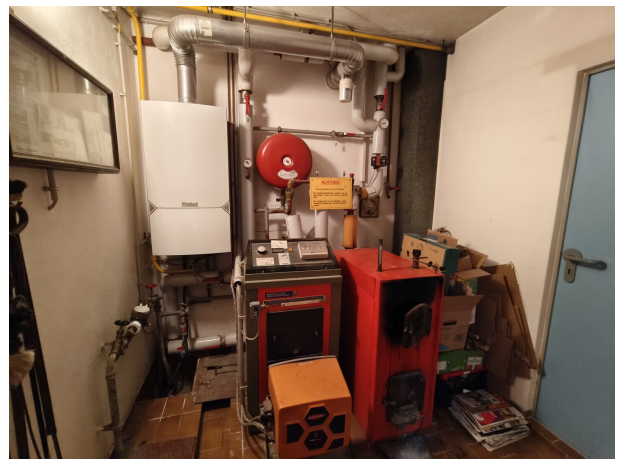


























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnhaus in Kapfenberg, das mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und zwei separaten Wohneinheiten vielfältige Möglichkeiten bietet. Ob als Mehrgenerationenhaus oder zur Teilvermietung – hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort und Flexibilität in ruhiger, naturnaher Lage.

**Lage und Ausblick:** Das Haus befindet sich in erhöhter Lage und bietet einen unvergleichlichen Panoramablick auf die umliegende Landschaft. Die erhöhte Position sorgt nicht nur für eine idyllische Umgebung, sondern auch für Privatsphäre und Erholung pur. Beide Wohneinheiten sind separat zugänglich, was ideale Bedingungen für zwei Parteien schafft.

### Raumaufteilung:

*Erdgeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>):*

- Windfang und einladender Vorraum
- Drei helle Zimmer
- Offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon und traumhafter Aussicht
- Praktische Küche
- Modernes Badezimmer mit WC

*Untergeschoss (ca. 44 m<sup>2</sup>):*

- Separater Eingang
- Vorraum
- Gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich
- Küche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

- Zusätzlich: Keller- und Lagerflächen inkl. Heizraum sowie Stauraum für Brennstoffe

**Außenbereich:** Der großzügige Außenbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Überdachter Grillplatz mit direktem Zugang vom Untergeschoss
- Ein Garagenstellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten
- Zusätzlicher Stauraum unter der Doppelgarage sowie neben der Einzelgarage
- Großzügiges Grundstück mit der Option, ein weiteres Grundstück zusätzlich zu erwerben - Inkl. Doppelgarage und Lagerraum!

**Heizsysteme:** Das Haus verfügt über ein flexibles Heizkonzept:

- Gas-Zentralheizung
- Öl-Zentralheizung (alt)
- Option zur Nutzung fester Brennstoffe

**Highlights:**

- Atemberaubender Ausblick auf die Berglandschaft
- Ideal für zwei Familien oder als Generationenhaus dank separater Eingänge
- Viel Stauraum für Fahrzeuge, Werkzeuge und Gartengeräte

**Fazit:** Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint eine idyllische Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Außenflächen, die durchdachte Raumaufteilung und die flexible Heiztechnik bieten eine ideale Wohnlösung für Familien, die Wert auf Natur, Ruhe und eine gute Infrastruktur legen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für 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