

**Großzügiges Ein- / Zweifamilienhaus in Top Zustand mit  
Terrasse, 2 Balkonen und 2 Garagen**



**Objektnummer: 1841/41**

**Eine Immobilie von Mag. Schneidhofer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Falkengasse 3
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,30 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	527,00 m <sup>2</sup>
Keller:	111,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 203,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,24
Kaufpreis:	324.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



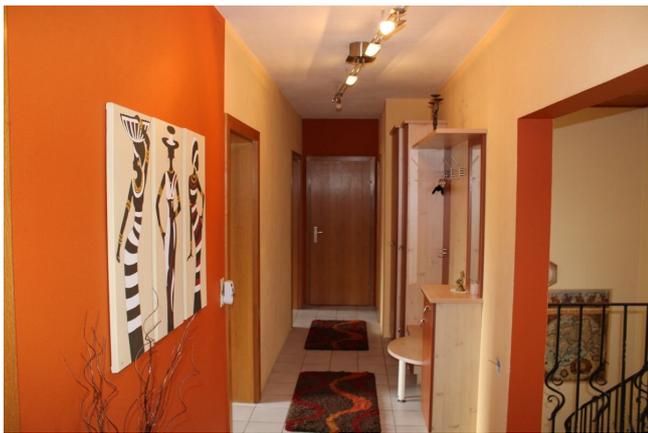
**Mag. Volker Schneidhofer**

Mag. Schneidhofer Immobilien e.U.













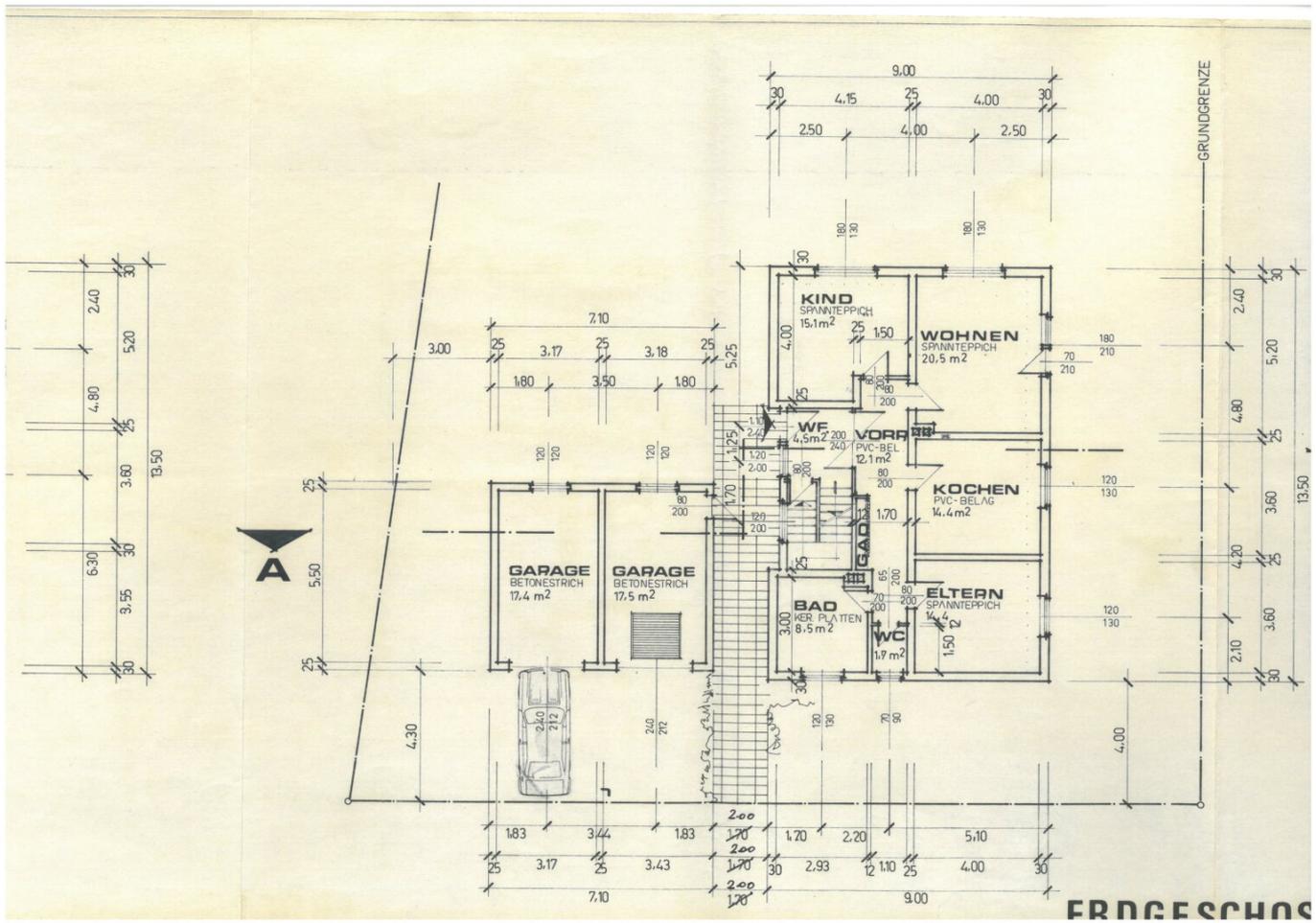


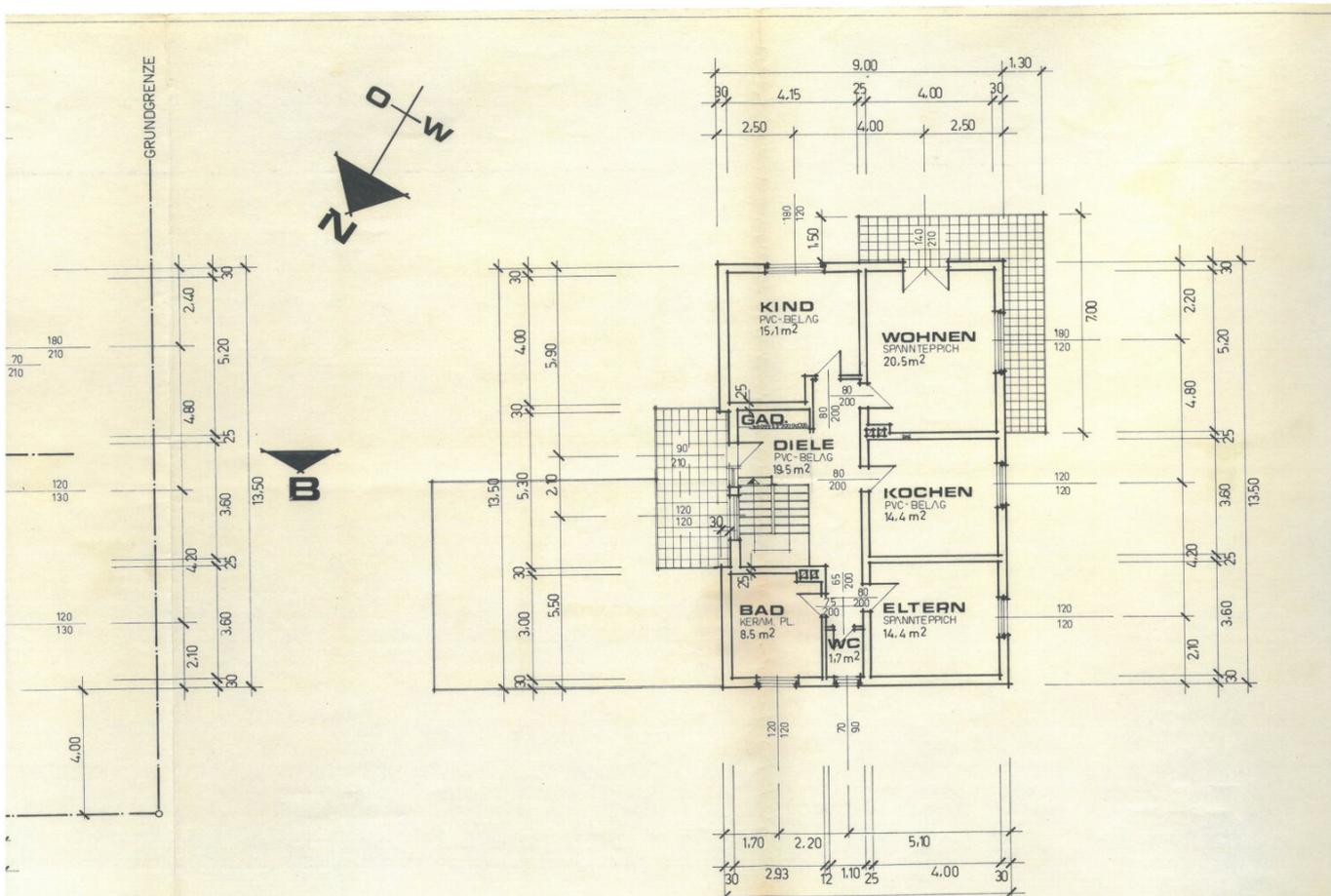


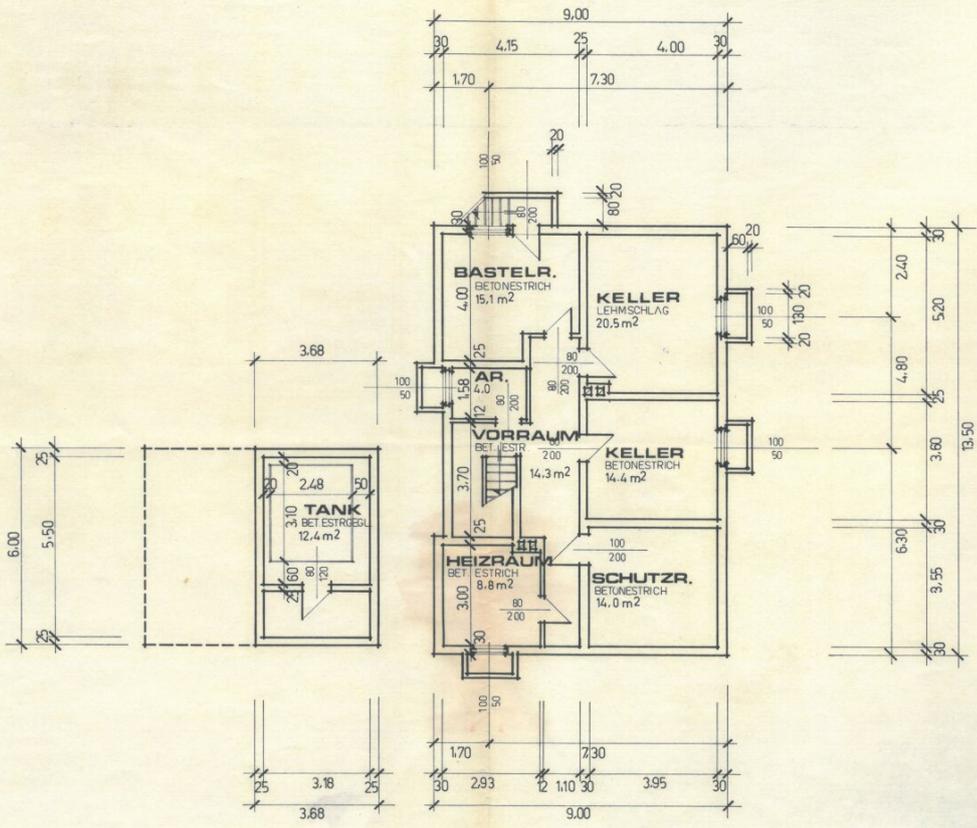








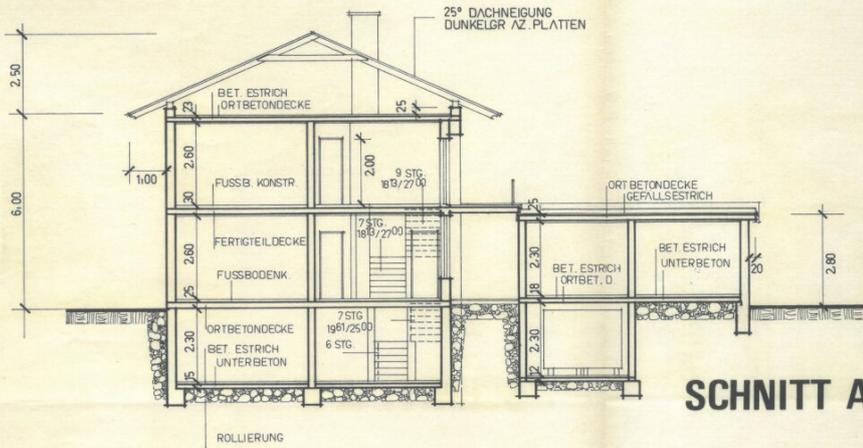




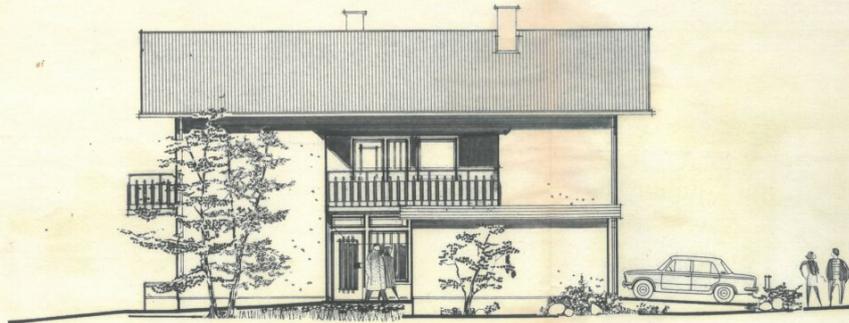
# KELLER



25  
5.50  
25



**SCHNITT A-B**





Städtlich beauftragter u. beid. Ingenieur-Konsulent für Vermessungswesen

**Dipl.-Ing. Ernest Menzinger**  
GEOMETER

8600 Bruck a. d. Mur, Goethestraße 1  
Ecke Lessingstraße. Tel. 03862/51490  
Lt. Bd. Min. I. H. u. W. - Zl. 31564 v. 2.7.1965

# Lage-Plan

über die Teilung von Grundstücken I.  
Teilungsausweis:

Datum 29.10.1971 G.Z. 7140

Ger.-Bezirk Bruck / Mur.

Kat.-Gde. 60025 Kapfenberg

Blatt Nr. 41 Maßstab 1:1000

Alter Stand				Neuer Stand				
Grundbuch E. Z.	Grundstück Nr.	Kultur	Fläche ha a m <sup>2</sup>	Eigentümer	Trennstücke bzw. Restflächen bezeichnet mit	Eigentümer	Grundstück Nr. Vereinigt in Grundstück Nr.	im Ausmaß von ha a m <sup>2</sup>
113 274/22	LN		13 32	Ramsauer Rudolf und Ottilie	gelb	Kreimer Johann und Annemarie	274/28 -	* 47
113 274/22	LN	13 32	grün		274/22 -		675	
113 277/2	LN	4 31	grün		- 274/22		36	
					Rest	wie	277/2 -	395
113 277/2	LN	4 31			Rest	bisher	- 277/2	616
								Σ 1011



von	nach Pkt.	Richtung		Länge m	M34 Koordinaten	
		g	c		-y	+x
	D 1				79 323	30 255 920 55
277	622	29,20			327 33	898 72
S Lor	93	86,9	1159,03	78 769	64	256 032 03
A Mu.	24,8	167	10852,89	86 773	32	248 028 63
A 2ie	24,5	124	2067,77	80 668	87	254 351 27
277	243	64	17,19	79 334	18	255 907 24
277	187	49	6,25	322 08		914 42
277	83	68	21,76	302 25		926 07
277	19	06	33,47	313 43		952 58
277	17	24	34,63	314 04		959 92
277	359	28	22,50	336 73		938 60
277	8143		Linienpunkt	337 51		939 89
S Lor			Kirche Lorenz Knapf			KT 75-133
A Mu.			Muhl Sandermaße Ase			260-193
A 2ie			Ziegel Fabrik Schlier Ase			238-193



Anschluß: VA. Straßenaufnahme + Trig.  
Es wird festgestellt, daß die Vermarkung der Teilungslinien i. S. § 845 a. b. G.-B. und die Vermessung dem B. G. Bl. Nr. 53 vom 19. 12. 1968 entsprechend, am 1. 10. 1971 . . . vorgenommen wurde.

## **Objektbeschreibung**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Falkengasse, Kapfenberg!**

**Zur Lage:**

**Die Lage könnte nicht besser sein! Kapfenberg bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Bus als auch durch die Nähe zu den wichtigen Straßen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – vom Arzt über die Apotheke bis hin zu Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind schnell erreichbar, sodass Sie im Handumdrehen alles Nötige besorgen können.**

**Zur Liegenschaft:**

**Die Liegenschaft verfügt über ein Gesamtflächenausmaß von 752 m<sup>2</sup> und ist nach Südosten ausgerichtet.**

**Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über eine Privatstraße.**

**Zum Objekt:**

**Dieses charmante Ein- / Zweifamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch die Möglichkeit, ein Stück Lebensqualität zu genießen. Mit einem Kaufpreis von nur 324.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Chance auf ein geräumiges Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**In Massivbauweise errichtet erstreckt sich das Haus über Erdgeschoß und Obergeschoß. Die beiden Etagen verfügen über eine großzügige Fläche von 185,3 m<sup>2</sup>.**

**Es bietet insgesamt sechs helle und freundliche Zimmer - 3 Zimmer je Etage - , wobei jede Etage ist mit einer Küche sowie separaten Bädern und WCs ausgestattet. Damit eignet sich das wondrous Haus auch ideal als Mehrgenerationenhaus.**

**Das Haus, sowie ein Teil der Garage sind unterkellert.**

**Der Garten lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu verbringen, während die beiden Balkone und die Terrasse perfekte Rückzugsorte bieten, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie veranstalten oder einfach die Natur genießen.**

**Zwei Garagen und zwei Stellplätze sorgen dafür, dass Ihre Fahrzeuge sicher untergebracht sind und Sie immer einen Parkplatz zur Verfügung haben.**

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses Zweifamilienhaus in Kapfenberg zu Ihrem neuen Zuhause. Es bietet nicht nur ein tolles Wohngefühl, sondern auch die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihr neues Kapitel beginnt hier!**

**Unser TIPP: "Ideales Mehrgenerationenhaus zu einem attraktiven Preis"**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <925m

Krankenhaus <1.875m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <675m

Kindergarten <725m

Universität <875m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <475m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <950m

#### **Sonstige**

Bank <725m

Geldautomat <725m

Post <1.200m

Polizei <725m

#### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <3.050m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap