

**AB 01.02.2026 VERFÜGBAR I HELLE RÄUME I  
BADEWANNE I IDEALE AUFTEILUNG I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I RUHIGE LAGE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38201**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 78
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 111,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	699,99 €
Kaltmiete (netto)	500,20 €
Kaltmiete	636,35 €
Betriebskosten:	136,15 €
USt.:	63,64 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK und UST I Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



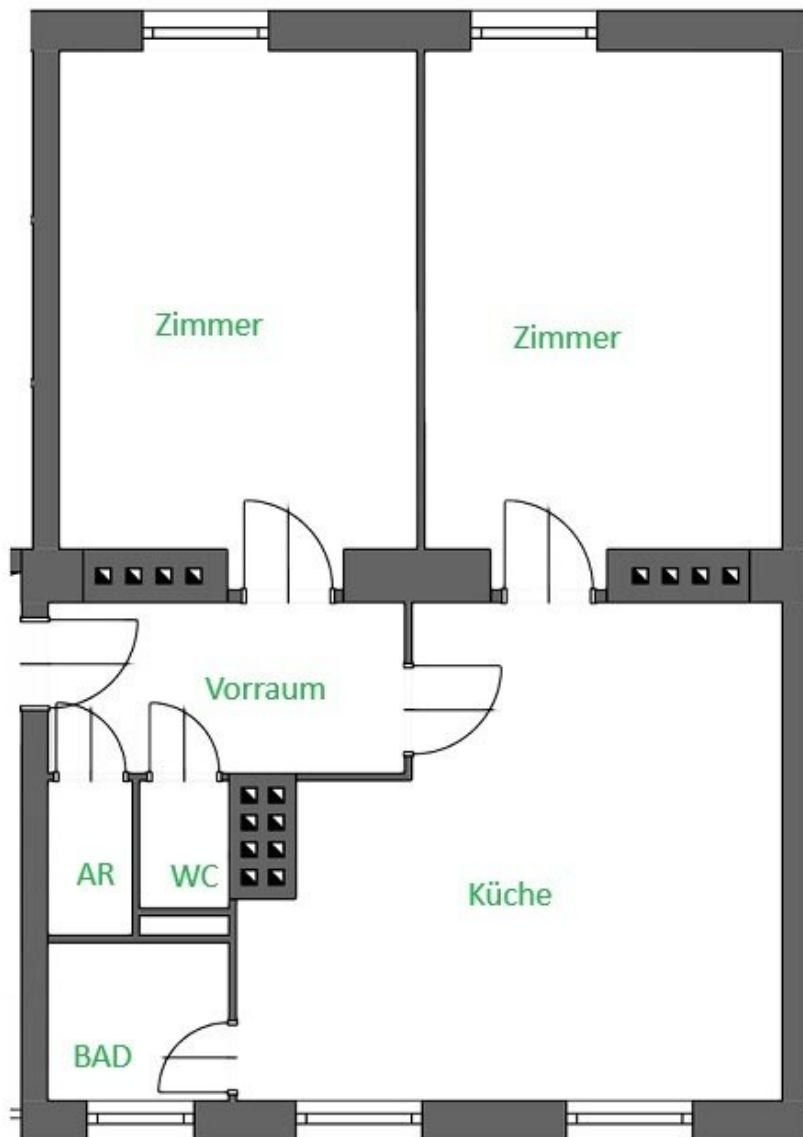






# PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



## Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit viel Licht, Ruhe und Komfort in zentraler Lage von Kapfenberg ab 01.02.2026 verfügbar!**

Perfekte Lage in Kapfenberg – Wiener Straße 78

Zentral gelegen mit optimaler Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel – der Alltag wird hier besonders angenehm.

- **64,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit idealem Grundriss**

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und bietet durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung genügend Platz für Paare oder kleine Familien.

- **2 getrennt begehbare Zimmer – flexibel nutzbar**

Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer oder Home-Office – hier gestalten Sie Ihre Wohnräume ganz nach Bedarf.

- **Großzügige Küche mit Essbereich**

Die separate Küche ist geräumig, hell und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essplatz – der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten.

- **Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne**

Das Bad punktet mit natürlichem Licht, einer einladenden Badewanne und angenehmer Belüftung durch das Fenster.

- **Helle, ruhige Räume mit gepflegtem Laminatboden**

Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und vermitteln durch die Kombination aus Helligkeit und Ruhe ein besonders behagliches Wohngefühl.

- **Praktische Extras: Abstellraum, separates WC und Kellerabteil**

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Abstellraum in der Wohnung, das WC ist

getrennt begehbar und ein Kellerabteil bietet Platz für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

### **Ihr neues Zuhause in Kapfenberg – Wohnqualität trifft auf Wohlfühlfaktor**

Diese sonnige Wohnung in der Wiener Straße 78 / Top 4 bietet auf 64,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und durchdachtes Zuhause für Paare oder kleine Familien. Sie befindet sich im 1. Stock einer sehr gepflegten Wohnanlage, die mit ruhigem Umfeld und guter Infrastruktur punktet.

Schon beim Betreten erwartet Sie ein großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Von hier gelangen Sie in das separate WC, den praktischen Abstellraum sowie in alle weiteren Räume der Wohnung.

Die zwei getrennt begehbaren Zimmer bieten maximale Flexibilität – ob als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Die geräumige Küche mit Fenster lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Das Badezimmer mit Badewanne und Fenster sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und ein frisches Raumklima.

Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand, wird mit Fernwärme beheizt und verfügt über gepflegte Laminatböden in den Wohnräumen. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

**Ein weiterer Pluspunkt: Die Wohnung ist ab 01. Februar 2026 bezugsbereit – perfekt, um in Ruhe die Umzugsplanung zu gestalten und sich schon jetzt ein echtes Wohn-Highlight zu sichern.**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese charmante Wohnung bei einem**

**persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <425m

Krankenhaus <3.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <475m

Universität <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <800m

### **Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <700m

Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <1.675m

Bahnhof <700m

Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap