

# Modernes, großzügiges und energieeffizientes Einfamilienhaus mit traumhaftem Bergblick



Fassade

**Objektnummer: 1684/258**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

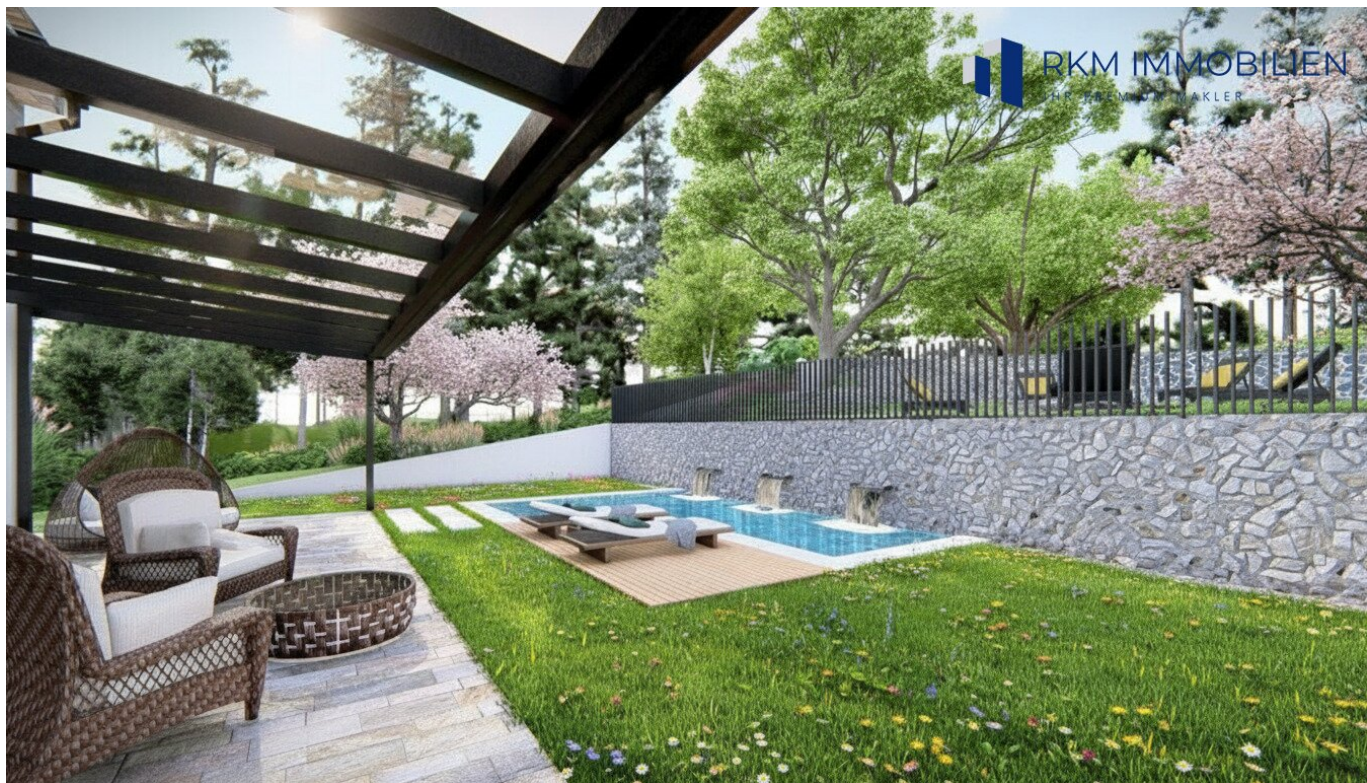
## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Alexander Predein**

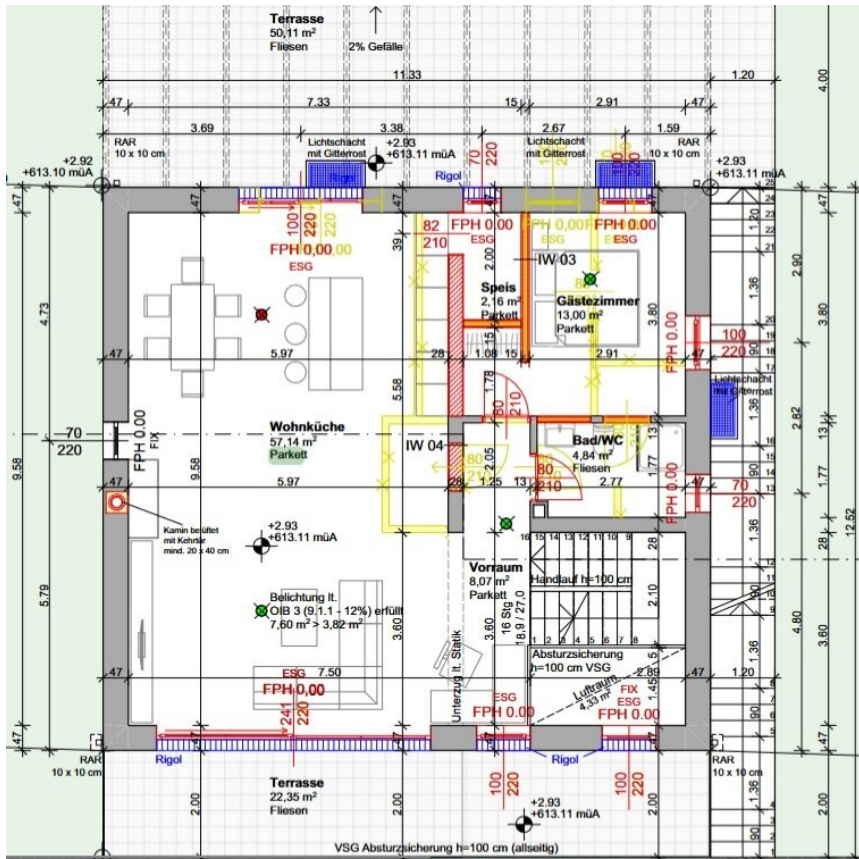
RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

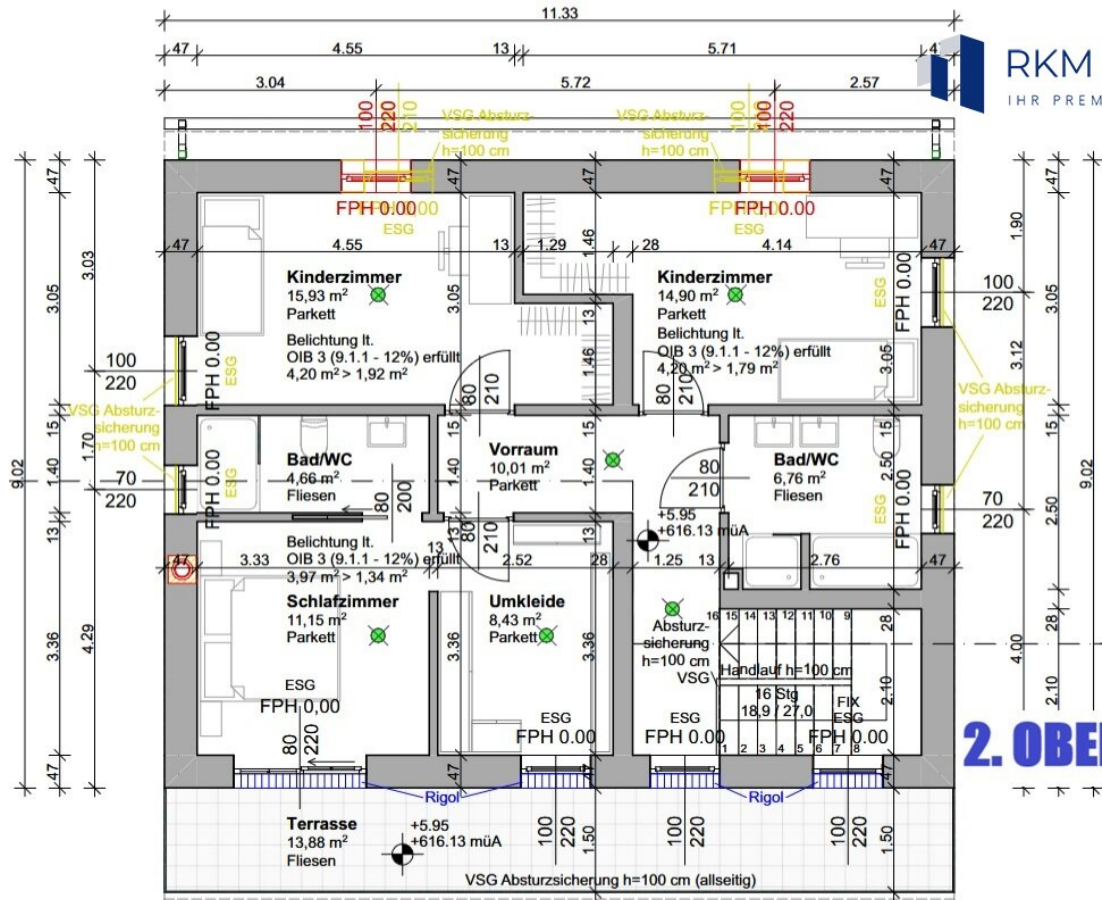








# 1. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Dieser moderne, im Jahr 2023 errichtete Neubau bietet höchsten Wohnkomfort in einer hervorragend entwickelten österreichischen Region. Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus – eine seltene Gelegenheit in der heutigen Zeit.

Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Ideen, Hobbys und Erholung.

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde nach einem **individuellen Architektenprojekt** errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Im Mittelpunkt des Hauses steht ein **großzügiger (über 57 m<sup>2</sup>) Wohn- und Essbereich** mit moderner, hochwertiger Einbauküche. Insgesamt verfügt die Immobilie über **sechs Schlafzimmer**, verteilt auf drei Ebenen.

Im Untergeschoss befinden sich:

- eine große Garage mit zwei Stellplätzen
- ein Technikraum
- eine Waschküche
- ein Gäste-WC

In den oberen Etagen stehen Ihnen zusätzlich:

- drei Badezimmer mit WC
- mehrere **großzügige Terrassen** zur Verfügung, die zum Entspannen und Genießen der herrlichen Aussicht einladen.

## Ausstattung & Technik

Das Haus wurde nach **modernsten Standards** errichtet und zeichnet sich durch eine **hohe Energieeffizienz** aus:

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden und keramische Fliesen
- Moderne Bauweise und energieeffiziente Konstruktion

Der Innenausbau ist weitgehend abgeschlossen. Die Außenfassade sowie die Gartengestaltung sind derzeit noch nicht vollständig fertiggestellt und können auf Wunsch des neuen Eigentümers gegen Aufpreis fertiggestellt werden.

Geplant sind:

- ein Swimmingpool im Garten
- mehrere Stellplätze vor dem Haus

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer **sonnigen, ruhigen Lage** mit optimaler Südausrichtung.

Die Stadt Kapfenberg überzeugt durch:

- ausgezeichnete **Infrastruktur**
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentren
- Ärzte, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen

- **bedeutende Industrie und große Arbeitgeber**

Alle wichtigen Einrichtungen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Distanz.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Schnellstraße S6 ist eine rasche Verbindung nach Wien gewährleistet.

Ein weiterer Vorteil:

Mehrere Skigebiete sind in nur 30–45 Minuten erreichbar – ideal für Familien sowie für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Mit der geplanten Fertigstellung des Semmering-Basistunnels wird sich die Erreichbarkeit Wiens künftig nochmals deutlich verbessern (Zeitersparnis von ca. 30 Minuten, voraussichtlich ab 2030).

## **Fazit**

Eine einzigartige Gelegenheit, ein modernes, großzügiges und energieeffizientes Zuhause in attraktiver Lage zu erwerben – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Ruhe und Natur verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Objekt!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <5.500m  
Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap