# ***Erstbezug nach Generalsanierung! Moderne 41 m² Eigentumswohnung in ruhiger Top-Lage von Kapfenberg***

**Objektnummer: 3812/399**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Erdgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8605 Kapfenberg |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 41,00 m² |
| **Zimmer:** | 1,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 6,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 43,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,91 |
| **Kaufpreis:** | 79.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 104,84 € |
| **Heizkosten:** | 36,61 € |
| **USt.:** | 17,80 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jörg Kapfer**

REMAX Smart
Wiener Straße 46

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

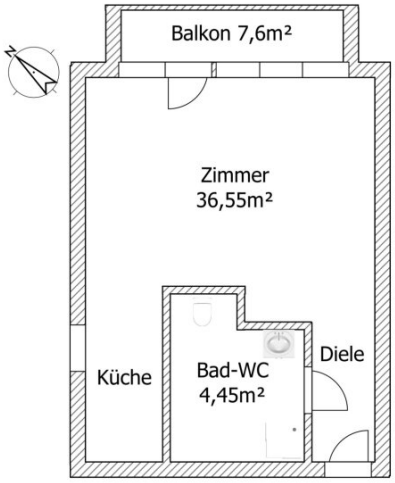
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX




Grundriss Skizze ohne Gewähr
41 m²

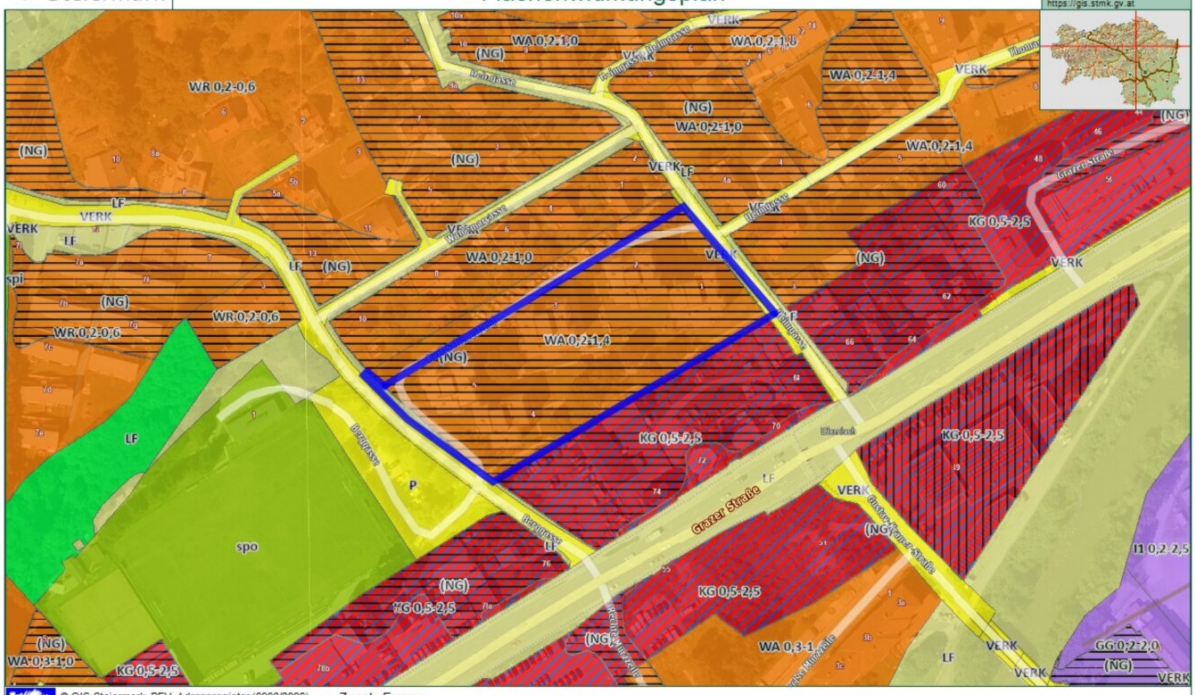
Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Kataster
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 22.05.2026
0
M 1:2.000
100 m
Gleisdorfer Straße
Grazer Straße

Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

## Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 22.05.2026

0 M 1:2.000 100 m

RE/MAX

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

# Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Suche: karl schöberl hof 4 ,8605

Adresse

Karl-Schöberl-Hof 4, 8605 Kapfenberg
47,43475°N 15,27302°O
Seehöhe: 493 m

Maßstab: 1 : 5 730

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 22.5.2026

https://hora.gv.at

RE/MAX

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

# Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung" (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutete das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.

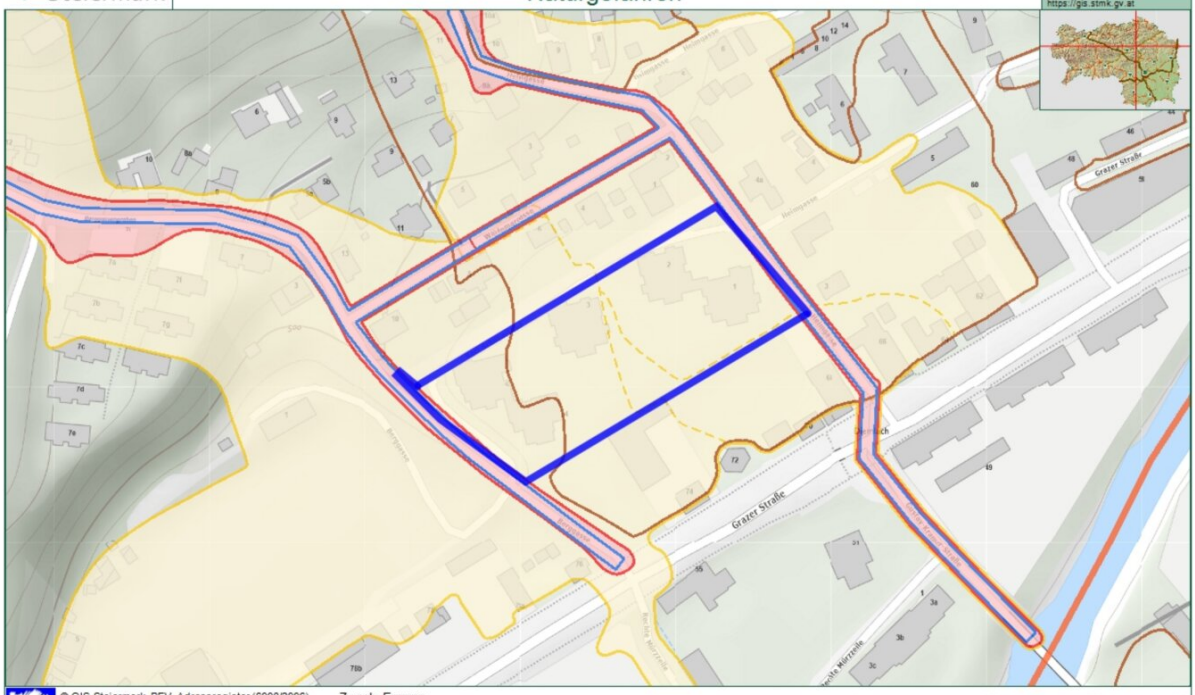
RE/MAX

Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

## Naturgefahren

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 22.05.2026

0 M 1:2.000 100 m

RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2025 vollständig sanierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 41 m² befindet sich im Erdgeschoß einer äußerst gepflegten und ruhigen Wohnanlage im beliebten Karl-Schöberl-Hof in Kapfenberg.

Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und eignet sich ideal für Singles, Pendler, Senioren oder Anleger, die eine sofort bezugsfertige Immobilie in attraktiver Lage suchen.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden sämtliche Wohnbereiche modernisiert. Besonders hervorzuheben sind das komplett neu gestaltete Badezimmer mit Dusche und WC sowie die hochwertige, ebenfalls neu eingebaute Einbauküche. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine optimale Raumnutzung.

**Highlights auf einen Blick**

- Vollständige Generalsanierung im Jahr 2025
- Ca. 41 m² Wohnfläche
- Zentralheizung mit Gas
- Erdgeschoßlage
- Neue Einbauküche
- Neues Badezimmer mit Dusche und WC
- Sofort bezugsfertig
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage
- Thermisch generalsaniertes Gebäude

- Kellerabteil mit ca. 6 m²
- Allgemeinflächen vorhanden
- Freie, nicht zugeordnete Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Hervorragende Infrastruktur

**Gebäude & Wohnanlage**

Auch das Wohngebäude selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnanlage wurde laufend modernisiert und thermisch generalsaniert, wodurch sowohl Wohnkomfort als auch Energieeffizienz nachhaltig verbessert wurden.

Den Bewohnern stehen zahlreiche Allgemeinflächen zur Verfügung. Direkt vor dem Hauseingang befinden sich ausreichend freie Pkw-Stellplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung.

**Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer besonders beliebten Wohngegend von Kapfenberg und verbindet absolute Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

**Einkaufsmöglichkeiten**

Supermärkte, Bäckereien und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die bekannte Shopping City Kapfenberg (ECE) bietet darüber hinaus ein umfangreiches Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

**Bildung & Betreuung**

Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen sowie höhere Schulen sind bequem erreichbar. Auch die FH Joanneum Kapfenberg befindet sich in kurzer Distanz.

**Medizinische Versorgung**

Ärzte, Fachärzte, Apotheken sowie weitere Gesundheitseinrichtungen gewährleisten eine ausgezeichnete medizinische Versorgung im Nahbereich.

**Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an die Semmering Schnellstraße (S6) ist hervorragend. Der Bahnhof Kapfenberg bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen und macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler in Richtung Bruck an der Mur, Graz oder Wien. Auch das öffentliche Busnetz ist fußläufig erreichbar.

**Freizeit & Erholung**

Kapfenberg bietet ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sportzentrum, Hallen- und Freibad, zahlreichen Vereinen sowie umfangreichen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege beginnen praktisch direkt vor der Haustüre und laden zu aktiver Erholung in der Natur ein.

**Fazit**

Eine modern sanierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger. Dank der umfassenden Sanierung, der gepflegten Wohnanlage und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket mit langfristigem Wert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap