

**Doppelhaushälfte nahe Zentrum - Baubeginn erfolgt!!  
Modernes Wohnen in bester Lage von Kapfenberg -  
Doppelhaushälfte mit erstklassiger Infrastruktur**



**Objektnummer: 6154/48**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	372.000,00 €
<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 4  
H +43 664 4

Gerne stehen  
Verfügung.



OBERGESCHOSS



0 1 5m

ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5

ERDGESCHOSS



0 1 2 3 4 5



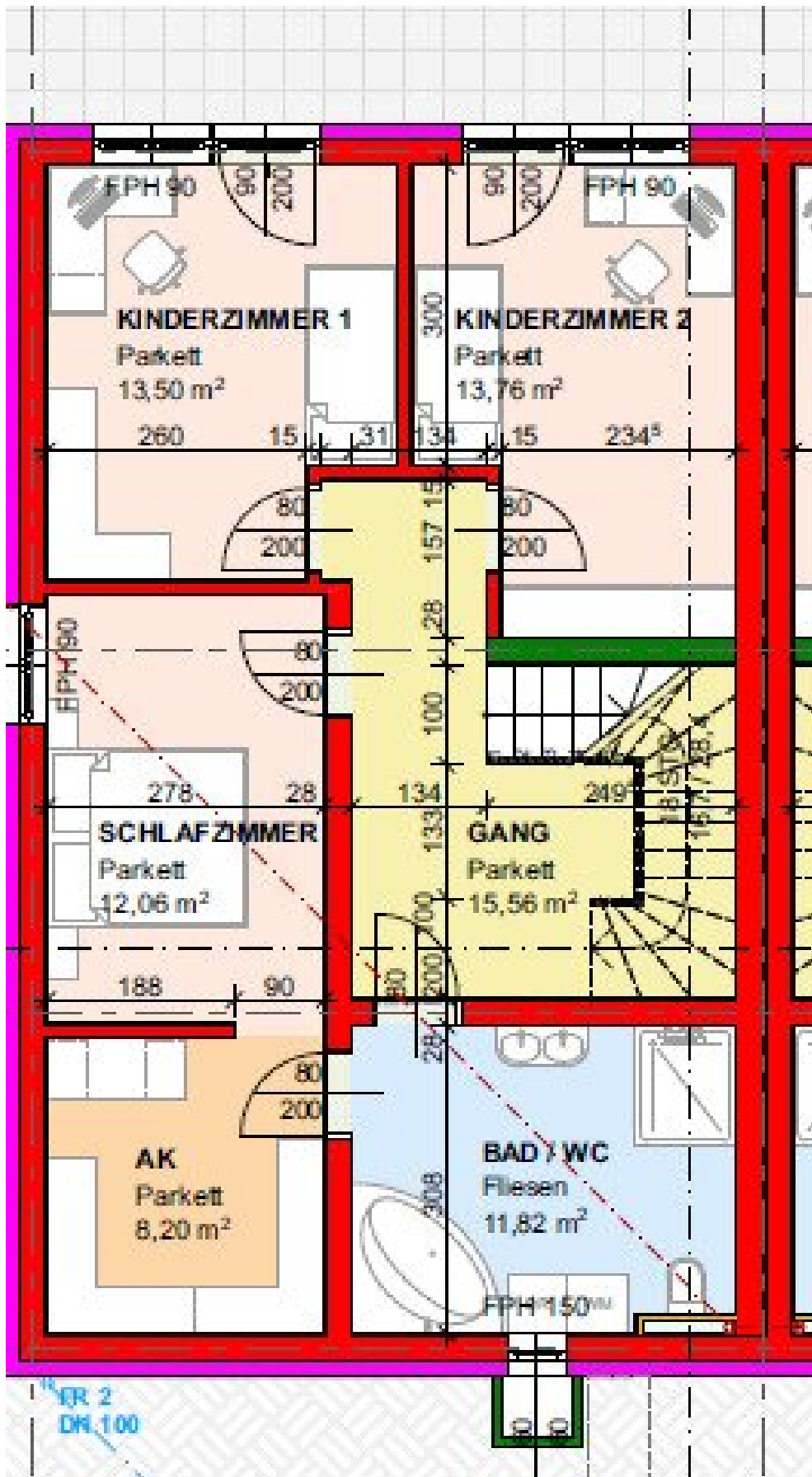
OBERGESCHOSS



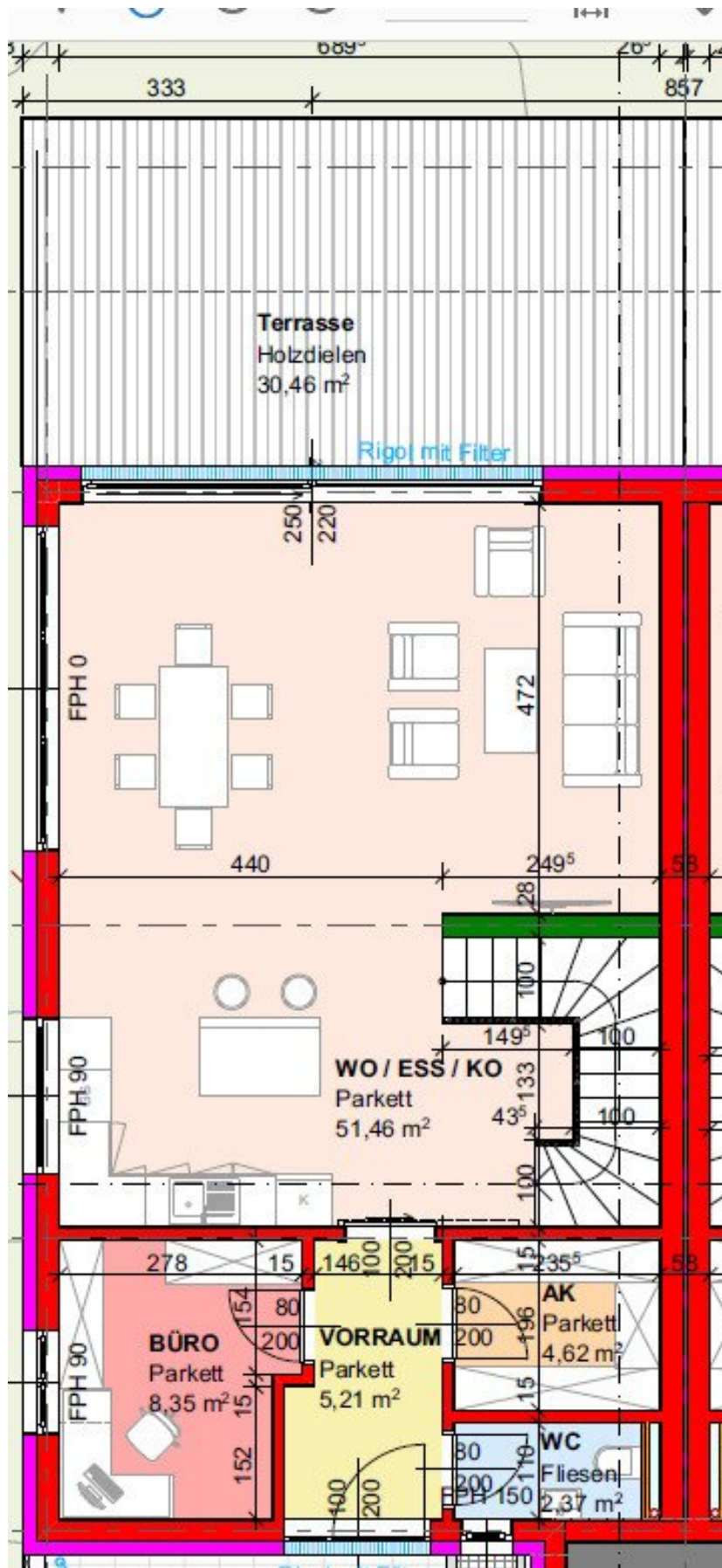












## Objektbeschreibung

**Willkommen** zur Besichtigung dieser exklusiven Doppelhaushälfte, die in Massivbauweise errichtet wurde und eine moderne Raumaufteilung in bester Lage von Kapfenberg bietet! Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

### LAGE:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Stadtrandlage von Kapfenberg. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, mit sehr guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie in unmittelbarer Nähe von Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.

### AUFTEILUNG:

Der modern gestaltete Neubau erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von knapp 150 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Aufgrund der Hanglage verfügt das Haus über große Terrassenflächen und einen erhöhten Blick nach Süden.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein geräumiges Badezimmer, ein Schlafzimmer und ein Vorraum. Das Schlafzimmer verfügt außerdem über einen begehbaren Ankleideraum. Das Badezimmer ist sowohl vom Ankleideraum als auch vom Vorraum aus zugänglich.

Das Obergeschoss ist über einen eigenen Zugang erreichbar. Von einem Vorraum aus gelangen Sie in den offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche, die sich zum Wohnbereich hin öffnet. Zusätzlich gibt es ein praktisches Büro oder Gästezimmer, ein WC und einen Abstellraum. Ein weiteres Highlight ist die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse, die vom Wohnbereich aus begehbar ist und Ihnen gemütliche Stunden im Freien ermöglicht.

### AUSSTATTUNG:

Die Doppelhaushälfte wird modern und massiv gebaut. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung. Das Haus wird ohne Böden und Innentüren übergeben, diese können auf Wunsch gegen Aufpreis nach Ihren Vorstellungen mitbestellt oder selbst montiert werden. Es stehen außerdem zwei Carport-Abstellplätze zur Verfügung. Detaillierte Informationen zur Ausstattung und Bauweise erhalten Sie gerne auf Anfrage oder bei einem persönlichen Termin vor Ort.

**Fazit:** Diese Doppelhaushälfte bietet eine seltene Gelegenheit, kombiniert mit einer erstklassigen Lage, Massivbauweise, moderner Technik und einer herrlichen Südterrasse.

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik Tel.: 0664 43 17 853**

Verkauf provisionsfrei für die Käufer!

Nutzen Sie auch unseren unabhängigen Finanzierungsservice über Miracle! Wir bieten Ihnen Top-Konditionen und eine individuelle Beratung für Ihre Baufinanzierung. Nähere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

**Fotos und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung. Details können bei Fertigstellung abweichen.**

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 ROSSIK&ROSSIK OG kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m



**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap