

**Reihenhaus mit zusätzlichem Garten in beliebter  
Wohnlage - provisionsfrei für die Käufer!**



**Objektnummer: 6154/349**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,00 €
<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 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





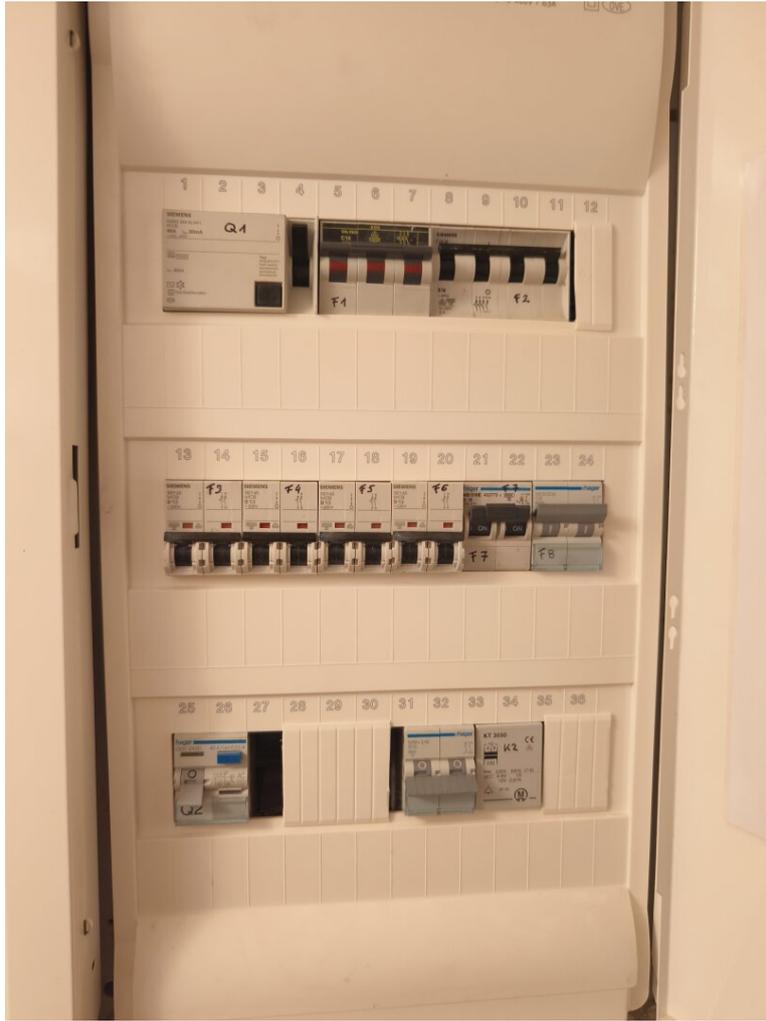












## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus liegt in einer beliebten Wohnlage in Kapfenberg und bietet auf etwa 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem großen Keller viel Platz für Familien und Paare.

Hier haben Sie die Gelegenheit, ein bereits größtenteils saniertes Haus zu erwerben, das mit einigen weiteren Arbeiten Ihr perfektes Zuhause werden kann.

### Allgemeine Informationen:

- **Ort:** Kapfenberg
- **Wohnfläche:** Ca. 140 m<sup>2</sup>
- **Keller:** Voll unterkellert
- **Garten:** Garten vor dem Haus sowie ca. 250 m<sup>2</sup> separater Garten mit Gartenhaus und Nebengebäude für zusätzlichen Stauraum
- **Heizung:** Zentralheizung mit Holz, Radiatoren

### Aufteilung des Erdgeschosses:

- Einladender Vorraum
- Gemütliche Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Essplatz
- Zweiter Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und Fußbodenheizung

- Separates WC

### **Aufteilung des Obergeschosses:**

- Vorraum
- Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Kinderzimmer
- Zusätzliches Wohnzimmer mit Zugang zum West-Balkon
- Separates WC

### **Keller:**

- Heizraum
- Mehrere Lagerräume

### **Sanierungsarbeiten und Besonderheiten:**

- 2007: Keller und Zubau
- 2009: Kaltdach
- 2010-2012: Grundstruktur des Hauses saniert
- 2012: Heizung und Elektrik modernisiert

- Baubiologische Materialien wurden verwendet (Steinwolle, Natursteinfensterbänke etc.)
- Obergeschoss ist sofort bezugsfertig

**Außenbereich:** Vor dem Haus gibt es einen kleinen Gartenbereich mit Gerätehaus sowie Platz für Ihre PKW. Der zusätzliche separate Gartenbereich, etwa 20 Meter entfernt, umfasst etwa 250 m<sup>2</sup> und ist perfekt für Gartenliebhaber. Dort finden Sie auch ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet.

**Fazit:** Dieses Reihenhaus ist ideal für Heimwerker und Familien, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Obergeschoss ist bereits bezugsfertig, während das Erdgeschoss noch die Möglichkeit bietet, mit eigenen Ideen gestaltet zu werden. Die beliebte Wohnlage in Kapfenberg macht dieses Haus zu einem besonderen Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Haus begeistern!

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

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 Anbot 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 Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap