

**Einfamilienhaus in Kapfenberg. - Herrlicher und ruhiger Garten. Sanierungsbedarf.**



**Objektnummer: 717**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



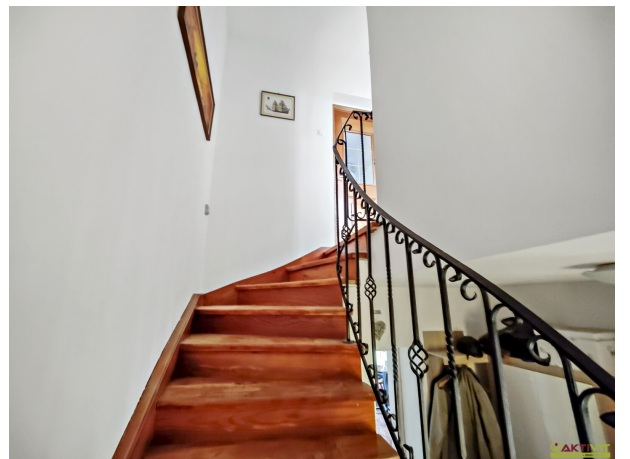
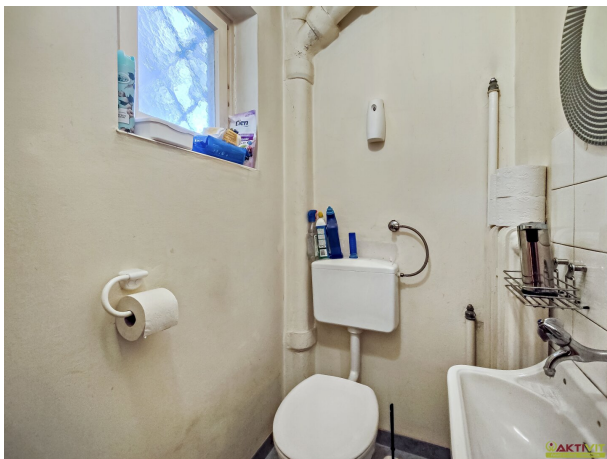
**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2













AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT

















## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Haus in ruhiger Wohnlage in Kapfenberg bietet einen liebevollen Eigengarten sowie umfassendes Potential für einen möglichen Zubau.

Infrastruktur des täglichen Bedarfs und einige Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar, das Böhler-Werksgelände ist rund 2 Km entfernt.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Ruhige Wohnlage in Kapfenberg mit Infrastruktur fußläufig.
- Vielfältiges Potential, Zu- und Ausbau vorstellbar.
- Bestand in den Innenbereiche teilweise renoviert.
- Rund 110 m<sup>2</sup> Bestands-Nutzfläche auf zwei Etagen.
- Weitere ca. 74 m<sup>2</sup> Kellerfläche + Rohdachboden und Nebengebäude.
- Eigengarten mit Ausrichtung Südosten und kleinem Biotop.

### **DAS HAUS.**

Bei dem Haus handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Etagen (EG und OG) sowie Keller und anschließendem Nebengebäude.

Insgesamt hat das Wohnhaus rund 110 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzflächen. Hinzu kommen rund 74 m<sup>2</sup> Kellerflächen sowie ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche des Rohdachbodens.

Weiters gibt es ein an das Haus anschließendes Nebengebäude in Form einer Garage und eines Gartenschuppens.

Die Wohnflächen verteilen sich auf 5 Zimmer, eine mit dem Wohnraum verbundene Küche, ein



Bad, ein WC und Gangflächen.

In Richtung des Gartens gibt es einen kleinen Wintergarten mit folgender Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> Freifläche.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Wohnhaus wurde 1969 errichtet und im Laufe der Zeit bereits teilweise renoviert und saniert.

Das Haus ist aktuell in teilrenoviertem Zustand. Die Wohnräume und das Badezimmer im Obergeschoß wurden modernisiert.

Der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Einrichtung der Küche und des Badezimmers.

Die Beheizung erfolgt aktuell mittels Gas-Zentralheizung. Weiters gibt es einem romantischen Kamin im Wohnzimmer als Zusatzheizung.

Neben der Garage stehen weitere mögliche KFZ-Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Der Bezug des Hauses ist ab Herbst 2023 möglich.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 586 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Diese Flächen sind zur Gänze als Bauland "Wohnen Rein (WR)" gewidmet. Dies mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,6.

Somit ist Anhand der Dichte insgesamt die Bebauung mit bis zu rund 350 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zulässig. Dies ergibt ein erhebliches Potential für Aus- und Zubau-Vorhaben.

Die Zufahrt ist von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.



Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap