

**\*\* LETZTE EINHEIT VERFÜGBAR \*\* Neubau Doppelhaus!  
Provisionsfrei für die Käufer.**



**Objektnummer: 6154/54**

**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>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	208,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	320.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Rossik**

C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6

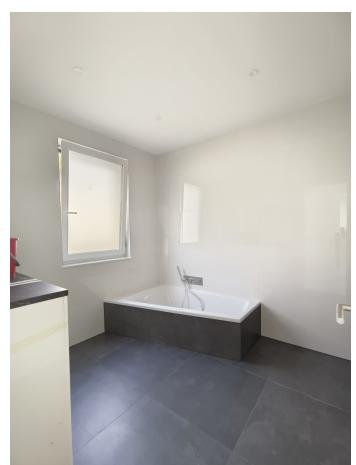
8132 Perne

T +43 664 4  
H +43 664 4

Gerne steh  
Verfügung.









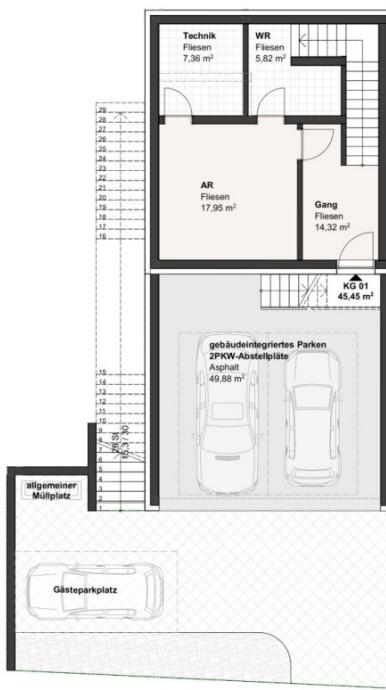
# HAUS 1

## TOP 2

ZIMMERANZAHL 5

### WNF AUFSTELLUNG

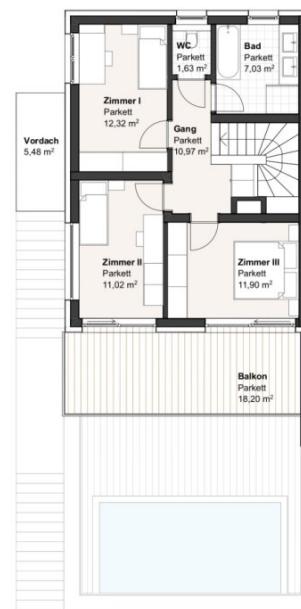
	WONNUFLÄCHE	KELLERFLÄCHE		
WOESKO	113,00 m <sup>2</sup>	46,45 m <sup>2</sup>		
VORRAUM	31,89 m <sup>2</sup>	14,32 m <sup>2</sup>		
GÄSTEZIMMER	10,20 m <sup>2</sup>	17,95 m <sup>2</sup>		
WC	7,49 m <sup>2</sup>	5,62 m <sup>2</sup>		
BAD	1,63 m <sup>2</sup>	7,36 m <sup>2</sup>		
GANG	7,03 m <sup>2</sup>	TECHNIK	7,36 m <sup>2</sup>	
ZIMMER I	10,97 m <sup>2</sup>	GEBÄUDEINTEGRIERTES	PARKEN	49,88 m <sup>2</sup>
ZIMMER II	12,32 m <sup>2</sup>			
ZIMMER III	11,02 m <sup>2</sup>			
WC	11,90 m <sup>2</sup>			
BAD	1,63 m <sup>2</sup>			
	7,03 m <sup>2</sup>			



KELLERGECHOSS  
M 1:100



ERDGECHOSS  
M 1:100



1.OBERGESCHOSS  
M 1:100



VORBEHALTlich BEHÖRDlicher GEHEMigung!

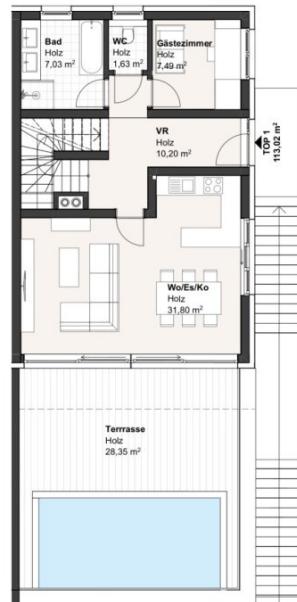
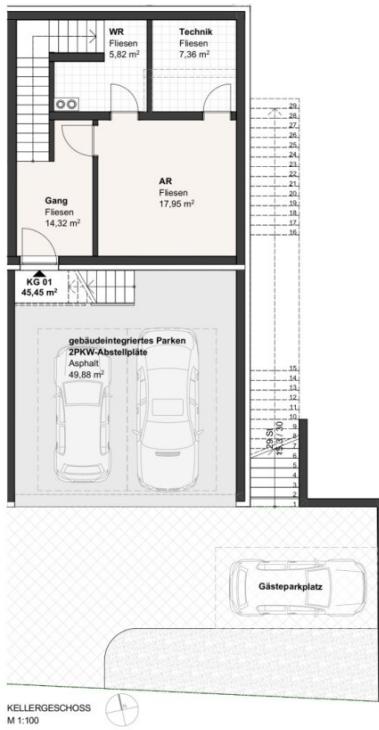
# HAUS 1

## TOP 1

ZIMMERANZAHL 5

### WNF AUFSTELLUNG

	WONNUFLÄCHE	KELLERFLÄCHE
WO/ESKO	113,00 m <sup>2</sup>	46,45 m <sup>2</sup>
VORRAUM	31,80 m <sup>2</sup>	14,32 m <sup>2</sup>
GÄSTEZIMMER	10,20 m <sup>2</sup>	17,95 m <sup>2</sup>
WC	7,40 m <sup>2</sup>	5,62 m <sup>2</sup>
BAD	1,63 m <sup>2</sup>	7,36 m <sup>2</sup>
GANG	7,03 m <sup>2</sup>	
ZIMMER I	10,97 m <sup>2</sup>	
ZIMMER II	12,32 m <sup>2</sup>	
ZIMMER III	11,02 m <sup>2</sup>	
WC	11,90 m <sup>2</sup>	
BAD	1,63 m <sup>2</sup>	
GANG	7,03 m <sup>2</sup>	
GEBÄUDEINTEGRIERTES PARKEN		49,88 m <sup>2</sup>



VORBEHALT LICH BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG!

# Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause – Exklusive Doppelhaushälfte mit sonniger Terrasse**

**Baubeginn bereits erfolgt – Besichtigungen jederzeit möglich!**

Es ist nur noch eine traumhafte Doppelhaushälfte verfügbar!

Willkommen zu Ihrem neuen Wohntraum! In ruhiger, sonniger Lage entsteht das letzte der gesamt 2 modernen Doppelhäuser, die keine Wünsche offenlassen. Ob im Rohbau (inklusive Fenster und Eingangstür und teilweiser ) oder schlüsselfertig mit Pool auf Anfrage – Sie haben die Wahl, wie Ihr neues Heim aussehen soll.

**Preise:**

- **Rohbau inkl. Bewilligungen und Fenster:** € 320.400,- brutto - **Kaufpreis Netto: 267.000.-**
- **Schlüsselfertig:** Preis auf Anfrage und nach Ausstattungswunsch

**Lage:**

Die Doppelhäuser werden in einer idyllischen und ruhigen Umgebung errichtet, ideal für all jene, die abseits vom Trubel wohnen möchten, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten (Schirmitz, Apfelmoar Shopping Center), Schulen und eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn sind in der Nähe. Die Bushaltestelle ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar.

**Aufteilung:**

- **Erdgeschoss:**

Ein Highlight ist die sonnige Terrasse, die sich durch große Hebe-Schiebeelemente direkt mit der Wohnküche verbindet. Genießen Sie entspannte Stunden und erweitern Sie Ihren Wohnbereich ins Freie. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein Vorräum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Büro oder Gästezimmer.

- **Obergeschoss:**

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad, ein separates

WC und einen Flur. Zwei der Schlafzimmer bieten Zugang zum großen Balkon, der einen wunderschönen Blick auf die umliegende ländliche Landschaft bietet.

- **Kellergeschoss:**

Im Keller finden Sie Platz für zwei PKWs dank ebenerdiger Zufahrt und überdachter Parkfläche (ca. 50 m<sup>2</sup>). Der Keller (ca. 45 m<sup>2</sup>) bietet zusätzlichen Stauraum und Raum für eine Sauna, einen Fitnessraum oder einen Weinkeller – ganz nach Ihren Wünschen.

### **Ausstattung – Schlüsselfertige Variante:**

Die Häuser werden in hochwertiger Massivbauweise errichtet und bieten moderne Annehmlichkeiten wie eine Fußbodenheizung, betrieben durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe. Detaillierte Ausstattungsbeschreibungen sind auf Anfrage erhältlich. Jeder Haushälft steht zudem ein eigener Gartenanteil zur Verfügung.

Im Inserat sehen Sie Fotos einer bereits nahezu fertiggestellten Doppelhaushälfte – als Beispiel, wie Ihr zukünftiges Zuhause aussehen könnte.

### **Fazit:**

Ein hochwertiger Neubau in sonniger Ruhelage mit moderner Ausstattung und Doppelgarage. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Traumhaus individuell mitzugestalten – Änderungen vor Baubeginn sind nach Absprache möglich.

### **Ihr Ansprechpartner:**

Christian Rossik

Tel.: 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 ROSSI&ROSSIK OG kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5

Abs. 3 Maklergesetz).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <5.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap