

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



Objektnummer: 6154/54

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	208,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	46,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	469.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 stehen
Verfügung.









HAUS 1
TOP 2

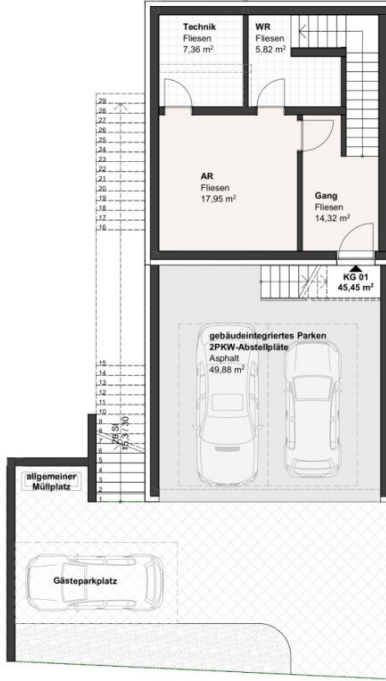
ZIMMERANZAHL 5

WNF AUFSTELLUNG

WOHNNUTZFLÄCHE	113,02 m ²	KELLERFLÄCHE	45,45 m ²
WO/ES/KO	31,80 m ²	GANG	14,32 m ²
VORRAUM	10,20 m ²	ABSTELLRAUM	17,95 m ²
GÄSTEZIMMER	7,49 m ²	WASCHRAUM	5,82 m ²
WC	1,63 m ²	TECHNIK	7,36 m ²
BAD	7,03 m ²	GEBÄUDEINTEGRIERTES	
GANG	10,97 m ²	PARKEN	49,88 m ²
ZIMMER I	12,32 m ²		
ZIMMER II	11,02 m ²		
ZIMMER III	11,90 m ²		
WC	1,63 m ²		
BAD	7,03 m ²		



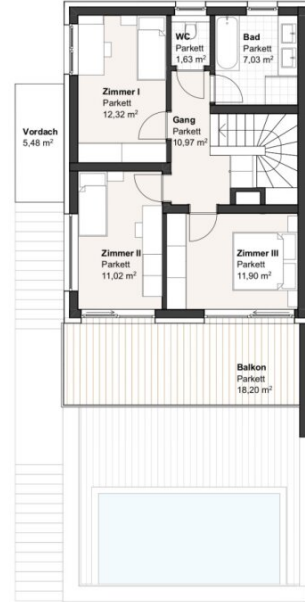
ÜBERSICHTSPLAN
M 1:2000



KELLERGESCHOSS
M 1:100



ERDGESCHOSS
M 1:100



1-OBERGESCHOSS
M 1:100



VORBEHALTLICH BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG!

HAUS 1

TOP 1

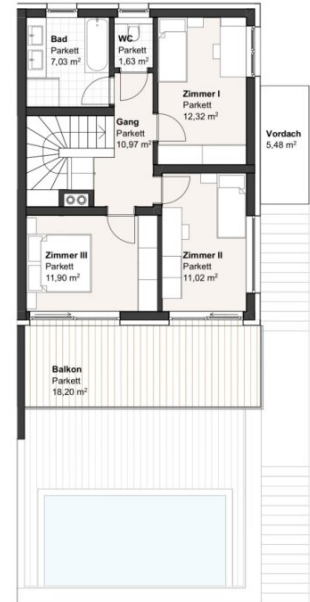
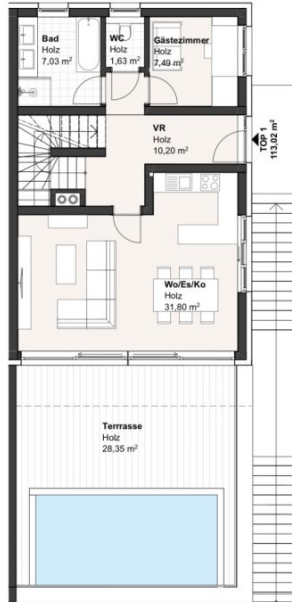
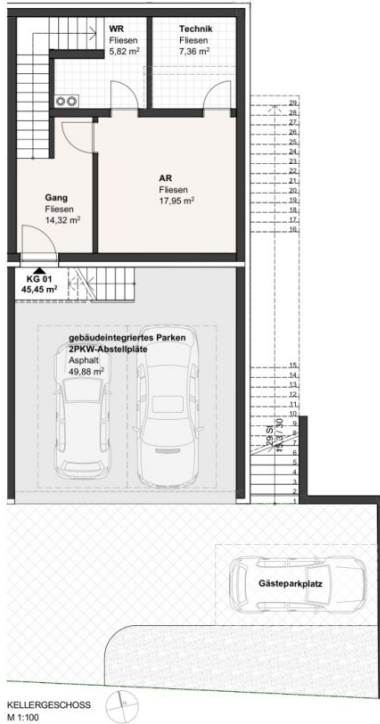
ZIMMERANZAHL 5

WNF AUFSTELLUNG

WOHNNUTZFLÄCHE	113,02 m ²	KELLERFLÄCHE	45,45 m ²
WO/ES/KO	31,80 m ²	GANG	14,32 m ²
VORRAUM	10,20 m ²	ABSTELLRAUM	17,95 m ²
GÄSTEZIMMER	7,49 m ²	WASCHRAUM	5,82 m ²
WC	1,63 m ²	TECHNIK	7,36 m ²
BAD	7,03 m ²	GEBÄUDEINTEGRIERTES PARKEN	49,88 m ²
GANG	10,97 m ²		
ZIMMER I	12,32 m ²		
ZIMMER II	11,02 m ²		
ZIMMER III	11,90 m ²		
WC	1,63 m ²		
BAD	7,03 m ²		



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:2000



VORBEHALTLICH BEHÖRDLICHER GENEHMIGUNG!

Objektbeschreibung

Baubeginn bereits erfolgt – Besichtigungen jederzeit möglich!

In attraktiver, sonniger Wohnlage entsteht die letzte verfügbare Doppelhaushälfte eines modernen Neubauprojekts mit insgesamt zwei Einheiten. Hier erwartet Sie ein hochwertiges Zuhause in Massivbauweise mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Technik und viel Platz für die ganze Familie.

Die schlüsselfertige Ausführung bietet Ihnen aktuell noch die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause teilweise individuell mitzugestalten - ob bei der Raumaufteilung, oder Auswahl der Böden und Fliesen. Optional kann auch ein Pool realisiert werden – ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Kaufpreis schlüsselfertig ohne Pool: € 469.000,-

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie das Schirmitz sowie das Apfelmoar Shopping Center sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergarten und Autobahnanschluss befinden sich ebenfalls in der Nähe. Eine Bushaltestelle ist bequem fußläufig erreichbar.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses. Große Hebe-Schiebeelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen einen direkten Übergang zur sonnigen Terrasse und dem Gartenbereich. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer.

Obergeschoss:

Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, ein separates WC sowie ein zentraler Flur zur Verfügung. Zwei Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zum sonnigen Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne.

Kellergeschoss:

Das Haus bietet eine großzügige überdachte Parkfläche von ca. 50 m². Zusätzlich stehen rund

45 m² Kellerfläche zur Verfügung – ideal als Stauraum, Fitnessraum, Sauna oder Hobbybereich.

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige Massivbauweise
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Sonnige Terrasse und Balkon
- Doppelcarport mit direktem Zugang zum Haus
- Eigener Gartenanteil
- Moderne und familienfreundliche Raumaufteilung
- Ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- Individuelle Anpassungen teilweise noch möglich

Hinweis: Die im Inserat verwendeten Fotos zeigen bereits nahezu fertiggestellte Doppelhaushälften und dienen als Beispiel für die mögliche Ausführung.

Fazit

Ein modernes und hochwertiges Zuhause in sonniger Ruhelage – ideal für Familien, Paare oder alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich die letzte verfügbare Einheit dieses attraktiven Neubauprojekts!

Ihr Ansprechpartner:

Christian Rossik

Tel.: 0664 43 17 853

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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 inklusive 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).

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