# **Top Renditeobjekt sowie Wertanlage in begehrter Kapfenberger Wohnlage € 692,- Mieteinnahmen**



Objektnummer: 6154/373

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

8605 Kapfenberg

1968 50,00 m<sup>2</sup> 2,50

1 1 1

4,00 m<sup>2</sup>

D 124,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,95 85.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Marion Handler**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien Kirchdorf 16/6 8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414 H 0660 79 50 414 Gerne steh Verfügung.







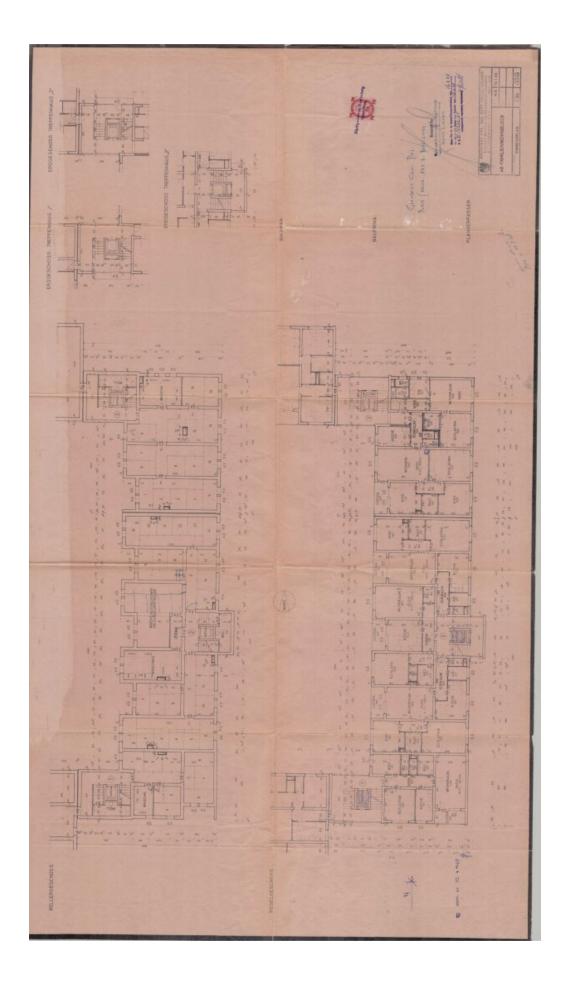












# **Objektbeschreibung**

Wir bieten eine sehr helle Eigentumswohnung in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in Kapfenberg (Walfersam) zum Verkauf an. Diese helle Wohnung im Hoch-Parterre überzeugt durch ihre Süd-Ost-Ausrichtung und der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

### Lage

Die Wohnung (Johann-Böhm-Straße 61) befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage, in unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Sportstadion Kapfenberg: Perfekt für sportliche Aktivitäten und Veranstaltungen.
- **FH Kapfenberg**: Eine ausgezeichnete Hochschule, die eine Vielzahl an Studiengängen anbietet.
- Naherholungsgebiet Mürzauen: Ein wunderschönes Gebiet direkt vor der Haustür, ideal für Spaziergänge, Jogging und entspannende Freizeitaktivitäten.

## Einteilung

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad
- großer Vorraum
- Toilette mit Fenster

## **Ausstattung**

- **Helle Wohnung im Hoch-Parterre**: Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten Süd-Ost-Ausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt.
- Gas-Zentralheizung: Effiziente Beheizung der gesamten Wohnung.
- Geräumiges Kellerabteil: Bietet zusätzlichen Stauraum.
- Parkplätze vor dem Haus: Bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- Hausmeister
- Lift

# **Nahversorgung**

Die komplette Nahversorgung ist fußläufig erreichbar, was den Alltag erleichtert und ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Mieteinnahme: € 692,-- (inkl. BK)

BK: € 233,-

**HZ**: € 93,- (Akonto)

#### **Fazit**

Diese Wohnung eignet sich entweder ideal zur Eigennutzung ODER stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Die ruhige Lage, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und das vorhandene Erholungsgebiet machen sie besonders attraktiv. Ein Hausmeisterdienst ist für alle anfallenden Arbeiten der Allgemeinflächen verantwortlich.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <5.000m

# Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <2.000m Polizei <1.000m

# Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <1.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap