

***Provisionsfrei für Käufer * Wunderschöne und ruhig
gelegene Eigentumswohnung im Hochparterre mit
verlässlichem Mieter**



Objektnummer: 6154/373

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	94,85 €
Heizkosten:	29,00 €
USt.:	15,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

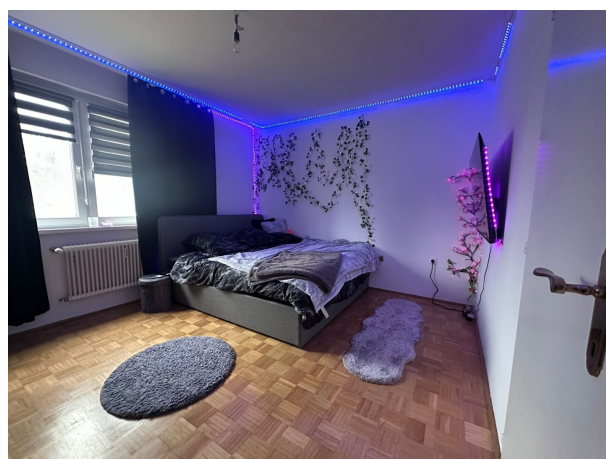
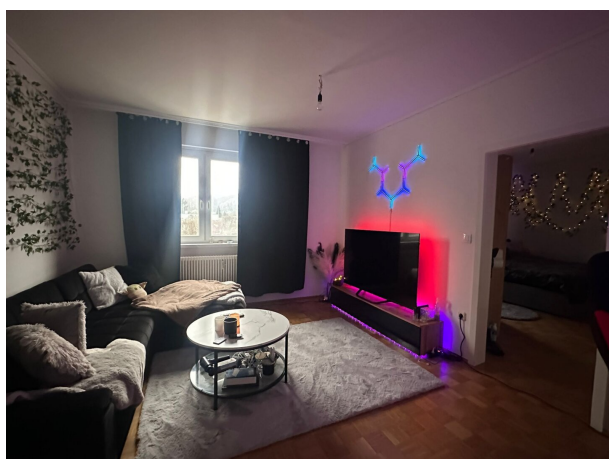


Marion Handler

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

T +4366079
H 0660 79 !

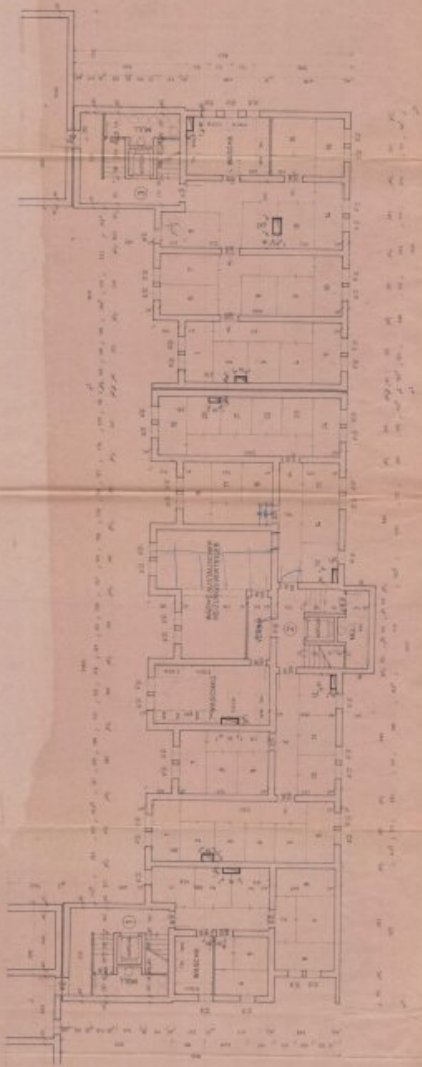
Gerne stehen
Verfügung.



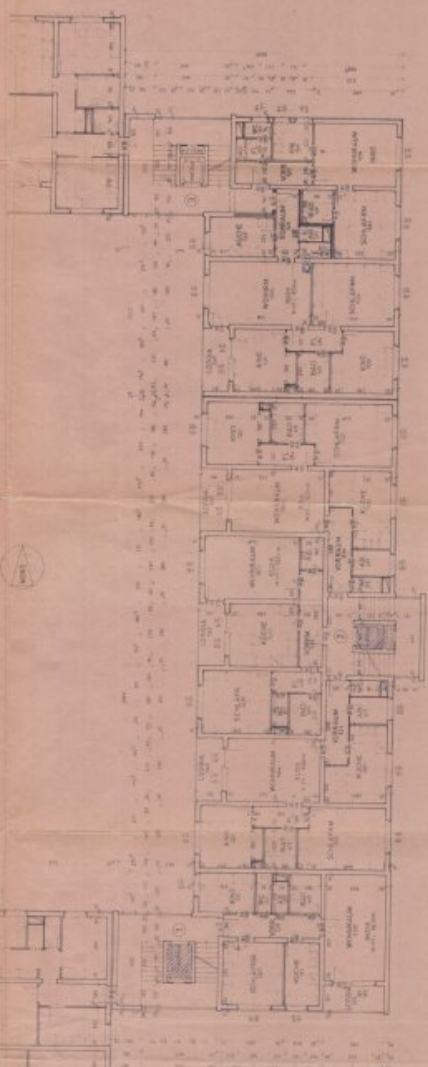




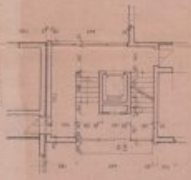
KELLERGEWISS



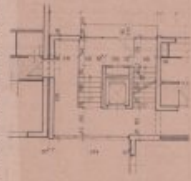
ERDGESCHOSS



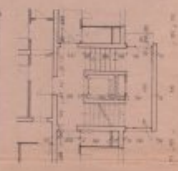
ERDGESCHOSS TREPPENHAUS 1



ERDGESCHOSS TREPPENHAUS 2



ERDGESCHOSS TREPPENHAUS 3



BALDFUSS

BALDFUSS

PLANKENFASSEN



Geometrisch
nach (aus AT 1 - Projekt)
1:100
1.10.1933
1.10.1933

PROJEKT FÜR DIE VERBODENEN	NO 11148
48-FAMILIENWIRTSCHAFT	1:100
PROJEKTANT	1933

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: € 677,-- (inkl. BK)

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 Angebot 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