

**Wohlfühl-Zuhause in gepflegter Wohnlage  
Kapfenberg/Walfersam mit Parkmöglichkeit vorm Haus**



**Objektnummer: 6154/425**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Gesamtmiete</b>	598,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	598,00 €
<b>Kaltmiete</b>	598,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



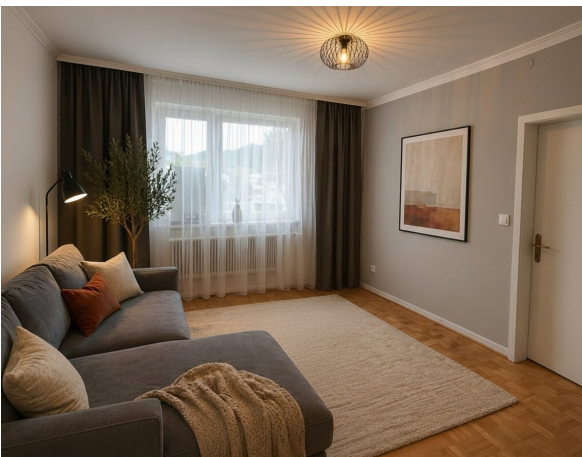
**Marion Handler**

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

T +436607950414

H 0660 79 !

Gerne stehen  
Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese helle Nichtraucherwohnung im Hochparterre wartet auf Menschen, die entspannt, komfortabel und sorgenfrei wohnen möchten. Bei Wunsch wird die Wohnung teilmöbliert übergeben.

„Die im Exposé dargestellten Bilder dienen ausschließlich der Visualisierung und vermitteln einen unverbindlichen Eindruck des geplanten Projekts. Abweichungen in Ausführung, Materialien, Farben, Details und Proportionen gegenüber der tatsächlichen Umsetzung bleiben vorbehalten. Der dargestellte Stil und die gestalterische Grundausrichtung entsprechen jedoch dem vorgesehenen Konzept.“

Ab Juni 2026 verfügbar!

### Wohnen, wo Ruhe zuhause ist

Hier können Sie **den Alltag genießen, ohne Stress und Hektik:**

- **Idyllische Lage** in der Johann-Böhm-Straße – ruhig, grün und angenehm
- **Natur direkt vor der Tür** – Mürzauen lädt zu Spaziergängen, sanftem Joggen oder zum Verweilen im Grünen ein
- **Alle täglichen Wege leicht erreichbar** – Einkauf, Arzt, Apotheke, Bank – alles bequem zu Fuß
- **Bequeme Busanbindung** – mobil bleiben ohne eigenes Auto, ideal für Erledigungen oder Ausflüge

### Lichtdurchflutete Räume & durchdachter Komfort

- **Wohnzimmer** – freundlich, hell und ein Ort, an dem man gerne Zeit verbringt
- **Schlafzimmer** – Ihr Rückzugsort für erholsame Nächte

- **Küche** – funktional und einladend
- **Bad**
- **separate Toilette mit Fenster** – angenehm und praktisch
- **großer Vorraum** – Platz für Garderobe oder kleine Sitzecke

### **Rundum-sorglos-Ausstattung**

- **Fernwärme-Zentralheizung** – wohlige Wärme an kühlen Tagen
- **Geräumiges Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum
- **Parkplätze direkt vor dem Haus** – bequem für Besucher oder Ihren eigenen Wagen
- **Lift** – vom Keller bis in jede Etage
- **Hausmeisterservice** – zuverlässig, freundlich und umsorgend: Schneeräumung, Rasenpflege, Sauberkeit der Anlage – Sie müssen sich um nichts kümmern

### **Leben in Sicherheit & Wohlbefinden**

Diese Wohnung ist **ein Rückzugsort, der Herz und Sinne anspricht**. Morgens die Sonne auf der Süd-Ost-Seite genießen, nachmittags einen Spaziergang durch das nahe Grün unternehmen – und dabei wissen, dass **Hausmeister und Nachbarschaft für Sicherheit und Ordnung sorgen**.

Hier erleben Sie **Wohnkomfort, Ruhe und Lebensqualität in perfekter Harmonie.**

### **Mietkonditionen**

- **Miete:** € 598,- + € 90,- Heizungsakonto
- *(inklusive Hausmeister, Schneeräumung, Rasenpflege, USt.)*
- **Kauti**on: € 2.100,-

### **Es besteht auch die Möglichkeit, die Wohnung zu kaufen**

Kaufpreis: **€ 98.000,-**

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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