

**Großzügiges Ein- / Zweifamilienhaus in Top Zustand mit
Terrasse, 2 Balkonen und 2 Garagen**



Objektnummer: 1841/41

Eine Immobilie von Mag. Schneidhofer Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Falkengasse 3
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,30 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	527,00 m²
Keller:	111,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 203,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	324.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



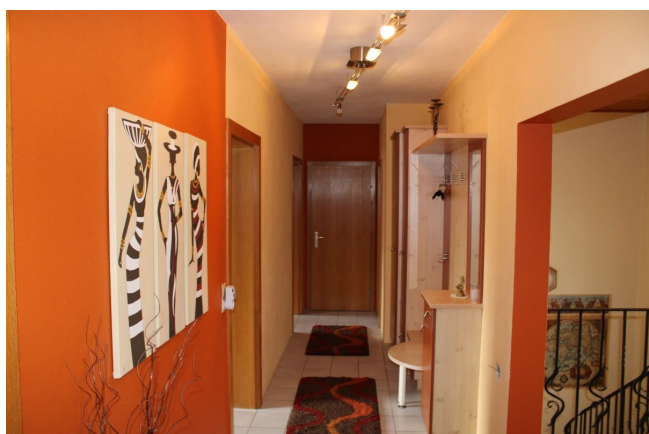
Mag. Volker Schneidhofer

Mag. Schneidhofer Immobilien e.U.













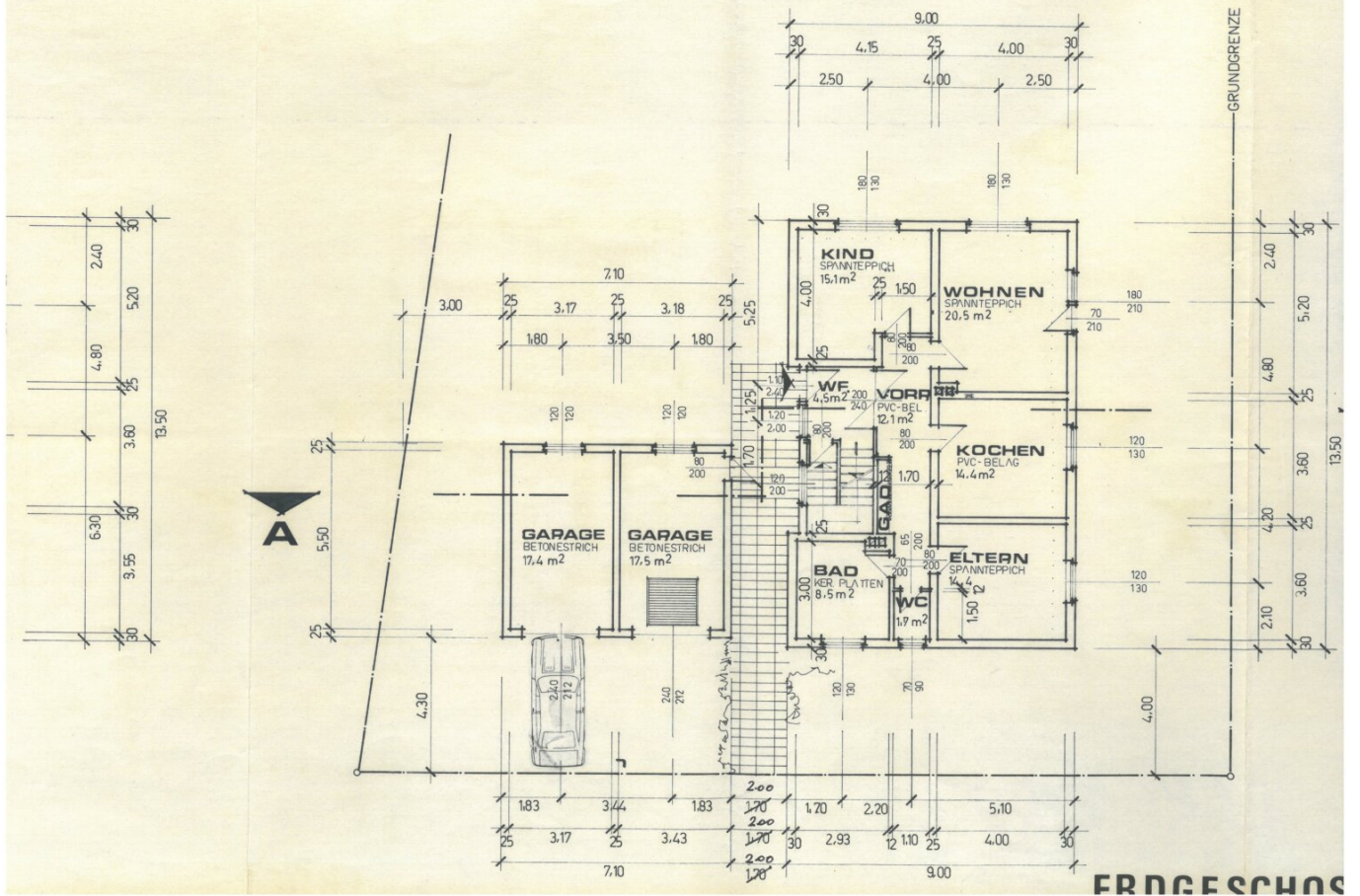




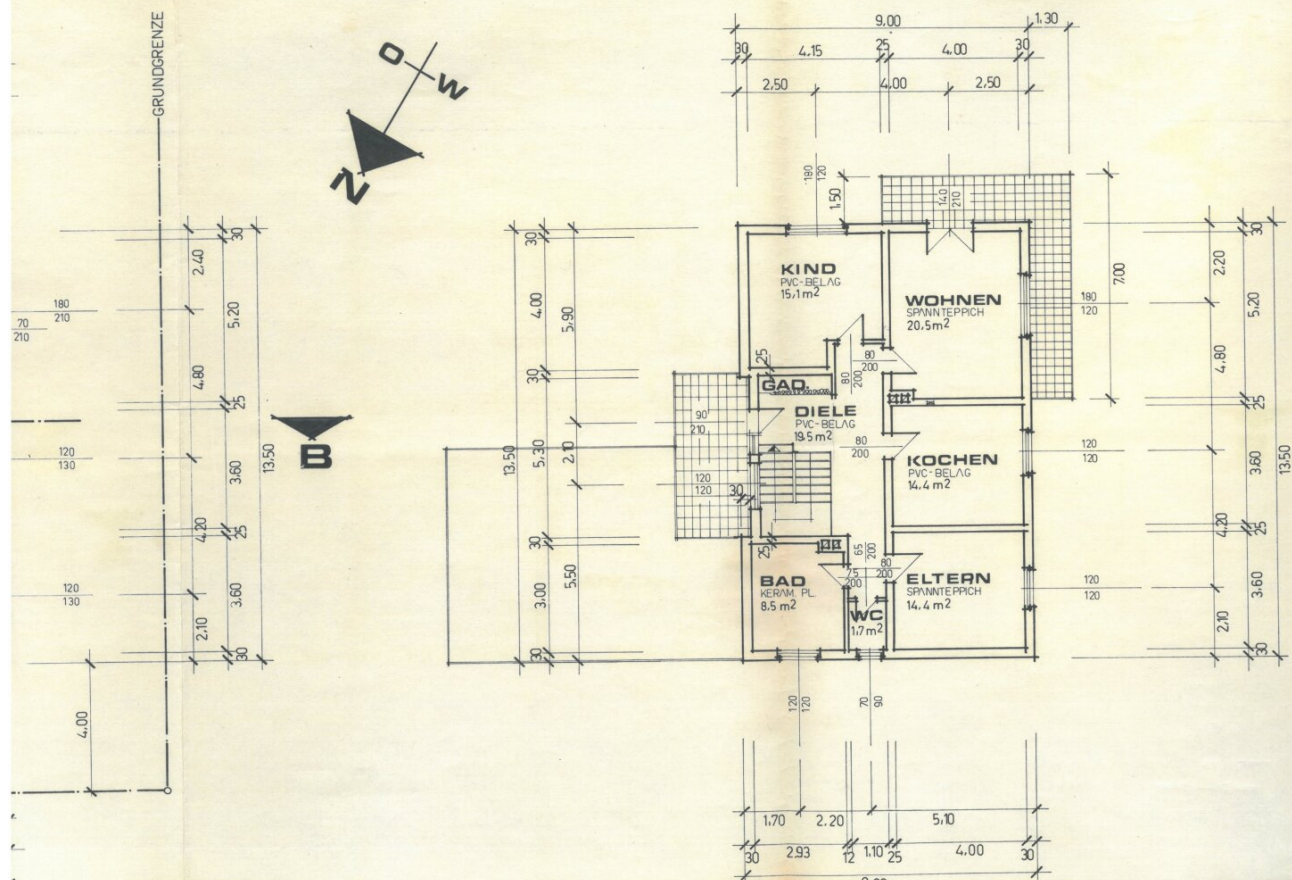


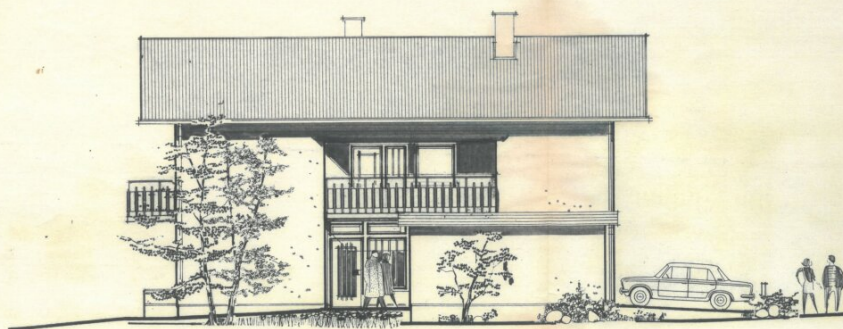
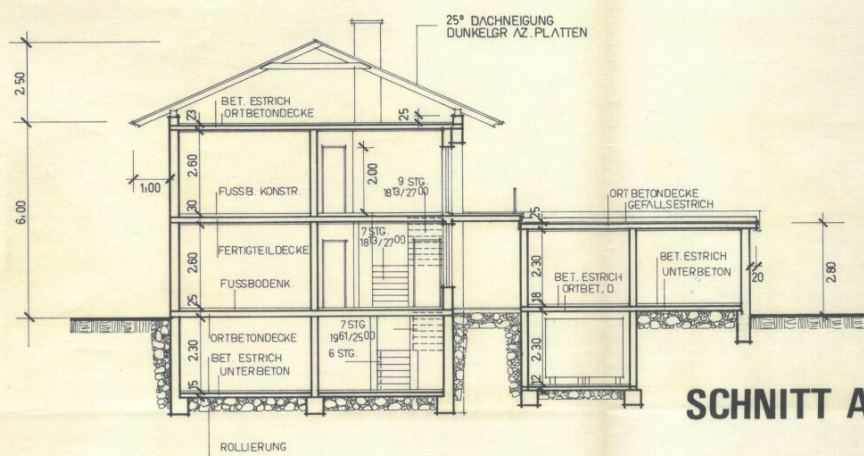






ERDGESCHOSS





 Staatlich befugter u. beeid. Ingenieur-
Konsulent für Vermessungswesen

Dipl.-Ing. Ernest Menzinger
GEOMETR

8600 Bruck a. d. Mur, Goethestraße 1
E-Mail: info@bruck.at Tel. 033 60 51 100

Li. Bd. Min. f. H. u. W. - Zl. 31564 v. 2. 7. 1965.

Lage-Plan

über die Teilung von Grundstücken lt.
Teilungsausweis:

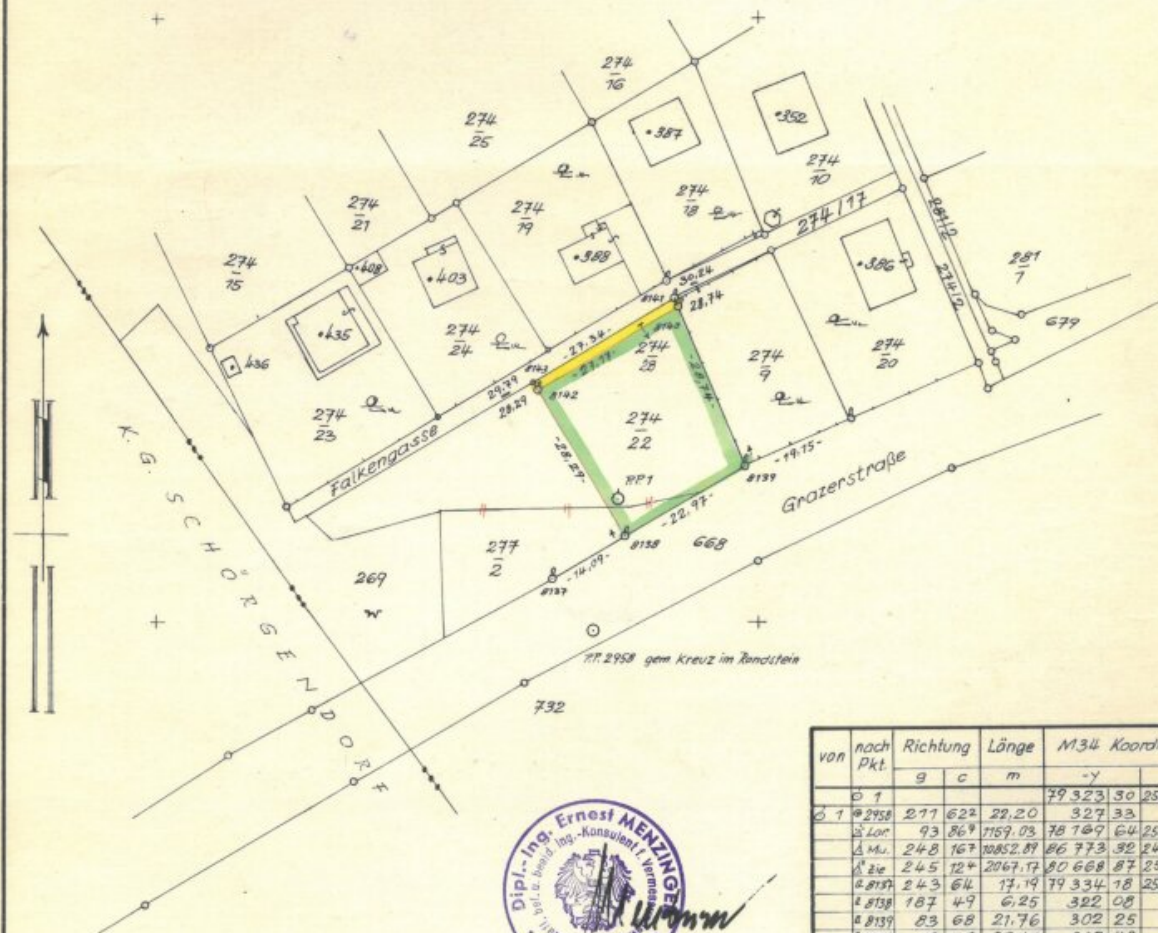
Datum 29. 10. 1971 G. Z. 7140

Ger.-Bezirk *Bruck / Mur*

Kat.-Gde. 60025 Kapfenberg

Blatt Nr. 417 IV = 1:1000

Neuer Stand 730772

[illegible]

Anschluß: V.A. Straßenaufnahme + Trig.

Es wird festgestellt, daß die Vermarkung der Teilungslinien i. S. § 845 a. b. G.-B. und die Vermessung dem B. G. Bl. Nr. 53 vom 19. 12. 1968 entsprechend, am 1. 10. 1971, vorgenommen wurde.

von	nach Pkt	Richtung			Länge	M34 Koordinaten	
		g	c	m		-y	rx
	0 1					79 323,30	255 920 55
0 1	2158	277	622	22,20		327 33	298 72
2 Lor.		93	867	7159,03	78 179	64	256 033 23
A Lor.	248	167	10852,89	66 743,32			248 028 63
A 210	245	12	2067,17	80 668,87			254 357 27
A 210	243	64	77,19	79 334,8			255 907 24
A 210	187	49	6,25	302 08			914 02
A 210	83	68	21,76	322 25			296 07
A 210	79	06	33,47	313 04			952 59
A 214	77	24	34,63	314 04			953 92
A 212	359	28	22,50	936 73			938 60
A 143					337 57		939 89
2 Lor.	=	Nichte Loreto Knopf					KT 75-133
A 210	=	Mugl. Sendermast etc					260-133
A 210	=	Zentrale barocke Schlot Ane					238-133

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Falkengasse, Kapfenberg!

Zur Lage:

Die Lage könnte nicht besser sein! Kapfenberg bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Bus als auch durch die Nähe zu den wichtigen Straßen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – vom Arzt über die Apotheke bis hin zu Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind schnell erreichbar, sodass Sie im Handumdrehen alles Nötige besorgen können.

Zur Liegenschaft:

Die Liegenschaft verfügt über ein Gesamtflächenausmaß von 752 m² und ist nach Südosten ausgerichtet.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über eine Privatstraße.

Zum Objekt:

Dieses charmante Ein- / Zweifamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch die Möglichkeit, ein Stück Lebensqualität zu genießen. Mit einem Kaufpreis von nur 324.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Chance auf ein geräumiges Zuhause mit viel Platz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

In Massivbauweise errichtet erstreckt sich das Haus über Erdgeschoß und Obergeschoß. Die beiden Etagen verfügen über eine großzügige Fläche von 185,3 m².

Es bietet insgesamt sechs helle und freundliche Zimmer - 3 Zimmer je Etage - , wobei jede Etage ist mit einer Küche sowie separaten Bädern und WCs ausgestattet. Damit eignet sich das wodurch Haus auch ideal als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus, sowie ein Teil der Garage sind unterkellert.

Der Garten lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu verbringen, während die beiden Balkone und die Terrasse perfekte Rückzugsorte bieten, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie veranstalten oder einfach die Natur genießen.

Zwei Garagen und zwei Stellplätze sorgen dafür, dass Ihre Fahrzeuge sicher untergebracht sind und Sie immer einen Parkplatz zur Verfügung haben.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie dieses Zweifamilienhaus in Kapfenberg zu Ihrem neuen Zuhause. Es bietet nicht nur ein tolles Wohngefühl, sondern auch die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu erfüllen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Unser TIPP: "Ideales Mehrgenerationenhaus zu einem attraktiven Preis"

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <925m

Krankenhaus <1.875m

Kinder & Schulen

Schule <675m

Kindergarten <725m

Universität <875m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <675m

Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Bank <725m

Geldautomat <725m

Post <1.200m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <3.050m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap