

## **Eigentumswohnung in Kapfenberg – Diemlach mit guter Raumaufteilung und Top-Infrastruktur**



**Objektnummer: 6154/448**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Schöberl-Hof
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	566,14 €
Provisionsangabe:	

3.420,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Rossik

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

T +43 664 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne stehen  
Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese rund 74 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Kapfenberger Stadtteil **Diemlach** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hervorragende Infrastruktur in der Umgebung.

Das **Wohnzimmer** bietet Zugang zum **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum schafft. Zwei **Schlafzimmer**, eine separate **Küche**, ein **Bad**, ein separates **WC**, ein praktischer **Abstellraum** sowie ein zentraler **Vorraum** runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet damit ideale Voraussetzungen für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung. Die Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mit Radiatoren**, im Vorraum wurde zusätzlich eine **elektrische Fußbodenheizung** installiert.

Das Wohnhaus selbst wurde **bereits thermisch saniert**, was langfristig zu geringeren Heizkosten beiträgt. Die Kosten hierfür sind in den BK inkludiert.

### Highlights der Immobilie:

- Sehr gute **Infrastruktur** (Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, etc. in der Nähe)
- **Praktische Raumaufteilung** mit getrennt begehbaren Zimmern
- **Balkon** mit Blick ins Grüne
- **Kellerabteil** und zusätzliche allgemeine Abstellräume für Fahrräder und Wäsche

Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen – oder investieren Sie in eine sanierungsbedürftige Wohnung mit Potenzial!

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

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 C.R. GmbH 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap