

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia & Tiefgaragenplatz in Top-Lage von Kapfenberg



Objektnummer: 6154/455

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1985
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	87,00 m ²
Nutzfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	189.500,00 €
Betriebskosten:	382,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

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

T +43 664 4
H +43 664 4

Gerne stehen
Verfügung.

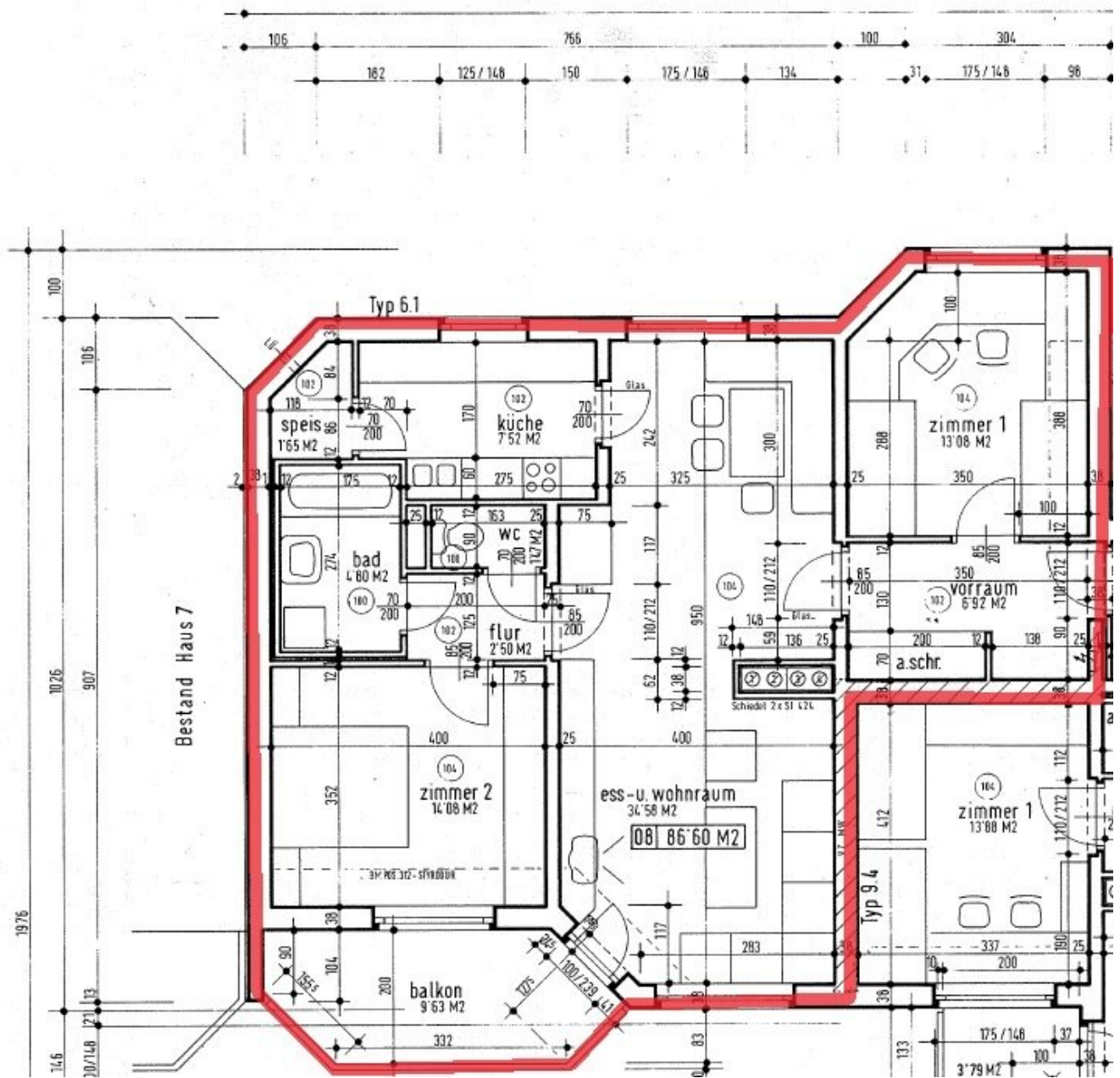












Objektbeschreibung

Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohngegend in Kapfenberg, Werk VI Straße. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare oder Berufstätige.

Wohnfläche:

ca. 87 m² zzgl. verglaste Loggia

(Nutzbar z. B. als Büro oder zusätzlicher Wohnraum)

Raumaufteilung:

Die Wohnung wurde clever umgestaltet und bietet aktuell folgende Aufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit gemütlichem Essbereich
- **Derzeit 3 Schlafzimmer** (durch eine leicht entfernbarer Zwischenwand geschaffen)
- Verglaste Loggia
- Küche mit moderner Einbauküche
- Separates WC
- Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche

Hinweis: Die aktuelle Raumaufteilung weicht vom ursprünglichen Plan ab. Ein Rückbau ist problemlos möglich. Zur besseren Orientierung steht ein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights:

- Sonniger, verglaster Balkon – als Wohn- oder Arbeitsraum nutzbar
- **Eigener Tiefgaragen-Abstellplatz im Kaufpreis enthalten**
- Modern saniertes Badezimmer

- **Einbauküche im Kaufpreis inkludiert**
- Rollläden an den bereits erneuerten Fenstern (ausgen. SZ Fenster zum Balkon)
- Teilweise neue Böden
- Großzügiges Kellerabteil
- Gepflegte, teilweise möblierte Wohnung

Besonderheiten:

Die Wohnung überzeugt durch ihre flexible Raumgestaltung, den ausgezeichneten Zustand sowie die Möglichkeit, rasch einzuziehen. Die verglaste Loggia bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lässt sich vielfältig nutzen – sei es als Büro, Wintergarten oder ruhiger Rückzugsort.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Anleger, die eine geräumige, gepflegte Wohnung in guter Lage mit modernem Komfort und Tiefgaragenplatz suchen.

Besichtigung:

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin vor Ort oder erkunden Sie die Wohnung vorab über den virtuellen 360-Grad-Rundgang.

Link zum Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=nP6z4WXUBsn>

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 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 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap