

## Großes Einfamilienhaus mit Pool im Gartenparadies



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1751/136**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8691 Kapellen
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 260,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,79
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Riegler**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG













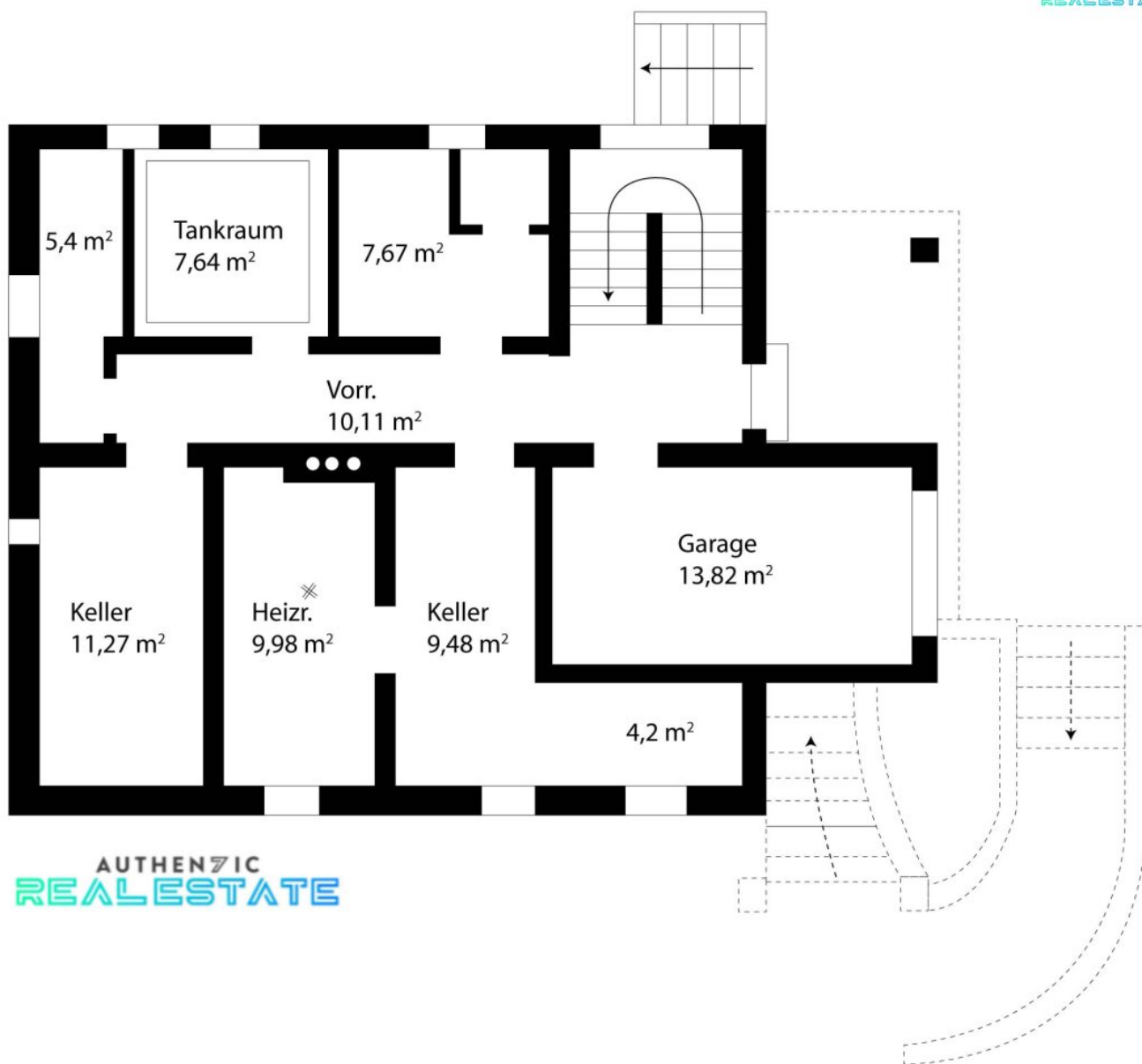


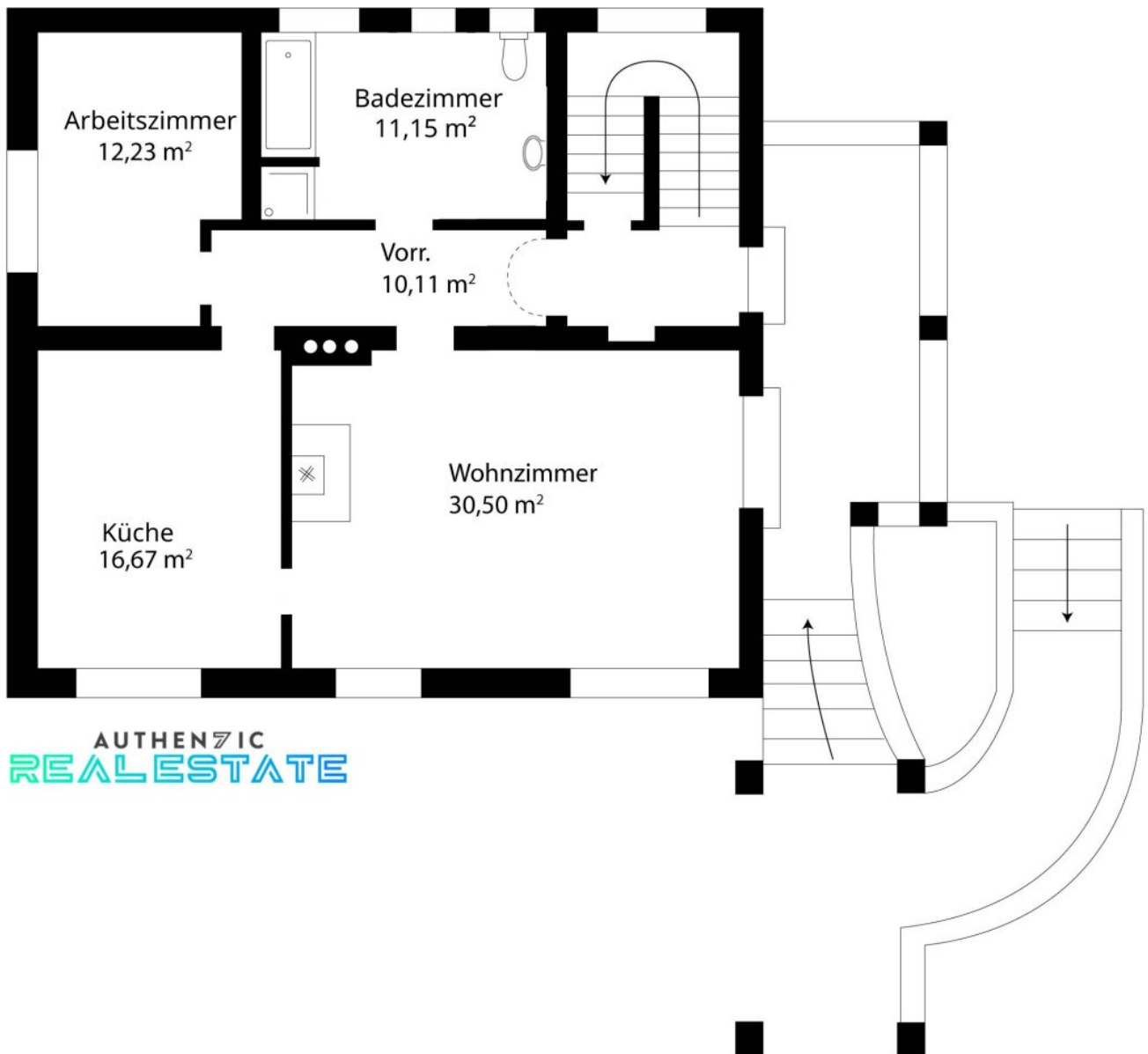


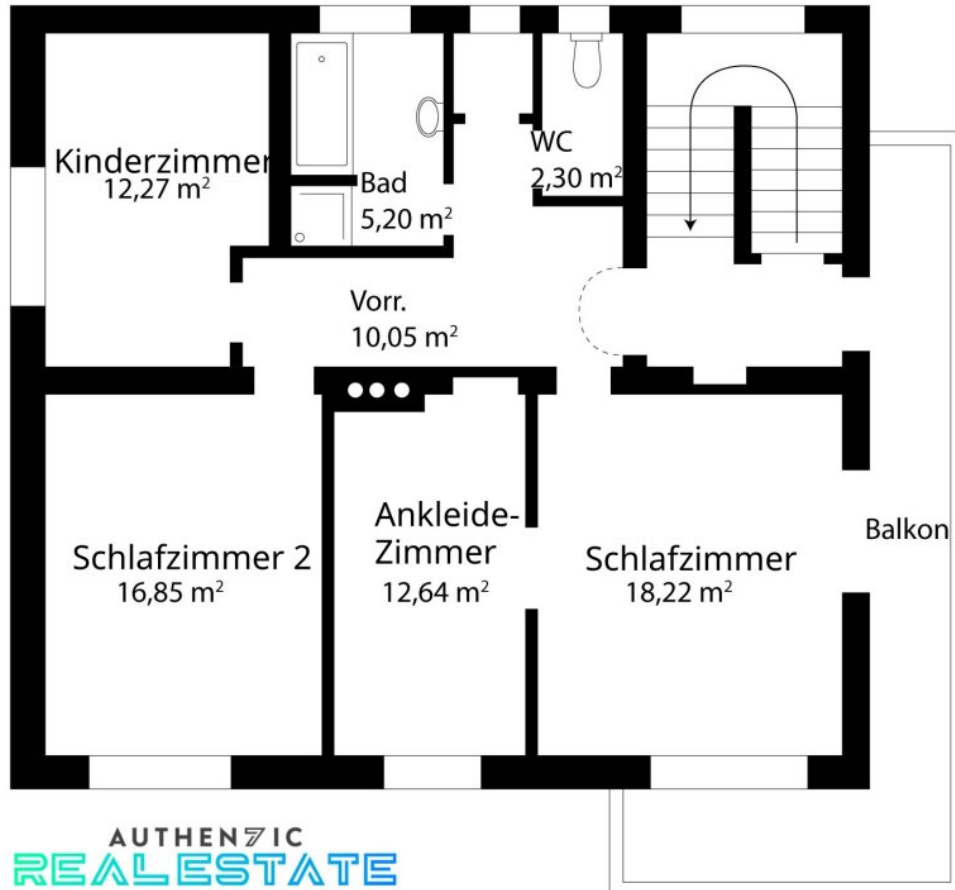




AUTHENTIC  
REALESTATE







# Objektbeschreibung

## Hard Facts:

**Wohnfläche: 162 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 6 + 2 im teilausgebauten Dachgeschoss**

**Bäder: 2**

**Grundstücksfläche: 1336 m<sup>2</sup>**

**Direkt an der Mürz**

**Dachgeschossausbau bereits begonnen**

**Vollunterkellert**

**Sauna**

**Direkte Nachbarn: 1**

**Gartenparadies mit Pool und kleinem Teich**

## Zur Beschreibung:

Willkommen in deinem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Kapellen im Naturpark Mürzer Oberland! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet nicht nur ein großzügiges Raumangebot von 162 m<sup>2</sup> + einem teilausgebauten Dachgeschoss, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität.

Mit insgesamt 6 gut geschnittenen Zimmern hast du ausreichend Platz für deine ganze Familie. Die Immobilie wurde innen aufwendig saniert und teilweise bereits ausgebaut. Im Dachgeschoss wurden bereits 2 neue Zimmer geschaffen, jedoch ist der Ausbau nicht zur Gänze fertiggestellt.

Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und der Blick aus den vielen Fenster bietet ein einmaliges Panorama.

Das Herzstück des Hauses ist die moderne und aufwendig sanierte Küche, welche ein wahrer Traum für alle ist!

Genieße den Sonnenuntergang und lasse den Tag bei einem Glas Wein ausklingen, während du das plätschern der Mürz genießt.

Kapellen selbst besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und die freundliche Dorfgemeinschaft. Hier findest du die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und notwendigen Infrastrukturen.

Zögere nicht länger! Diese Immobilie ist der ideale Ort für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und Ruhe legen. Vereinbare noch heute einen Besichtigungstermin bei mir!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <5.000m

Post <5.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap