

## **TOPLAGE Walfersam | Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, Lift & Tiefgarage**



**Objektnummer: 6154/510**

**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>	1979
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	164.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne stehen  
Verfügung.





















## Objektbeschreibung

In **sehr beliebter Wohnlage von Kapfenberg-Walfersam** steht diese **helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. **84 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus **mit Lift** und überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung sowie den sonnigen Außenbereich.

Der rund **29 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich** bietet direkten Zugang zum **Süd-Balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)** und schafft eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Die **möblierte Küche**, zwei **separat begehbare Schlafzimmer**, ein **Bad mit Wanne**, **separates WC** sowie ein **Abstellraum** sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein **eigenes Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Zentralheizung- Fernwärme**. Ein echtes Highlight ist der **eigene Tiefgaragen-Abstellplatz**, der bequemes Parken garantiert. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet – Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Süd-Balkon
- Tiefgaragenplatz & Lift
- helle, gut geschnittene Räume
- sehr gefragte Lage
- **sofort verfügbar**

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Wohnqualität genießen!**

Link zum 360 Grad Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=uN1j1LaCxJ7>

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 <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap