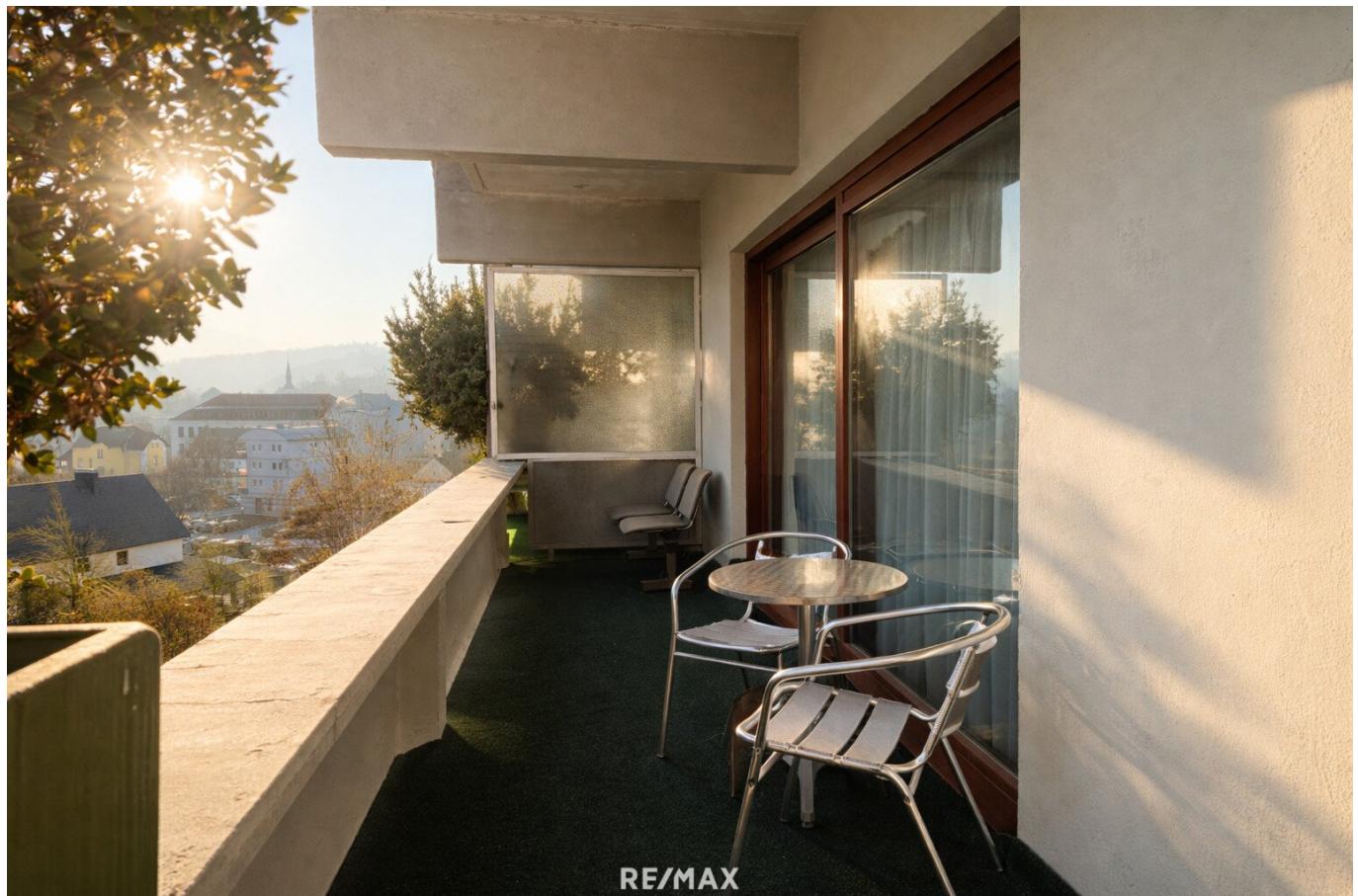


***** Top-Investment im Zentrum von Kapfenberg: 3 Wohnungen – 272 m² Potenzial zum Spitzenspiel! *****



Objektnummer: 3812/353

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

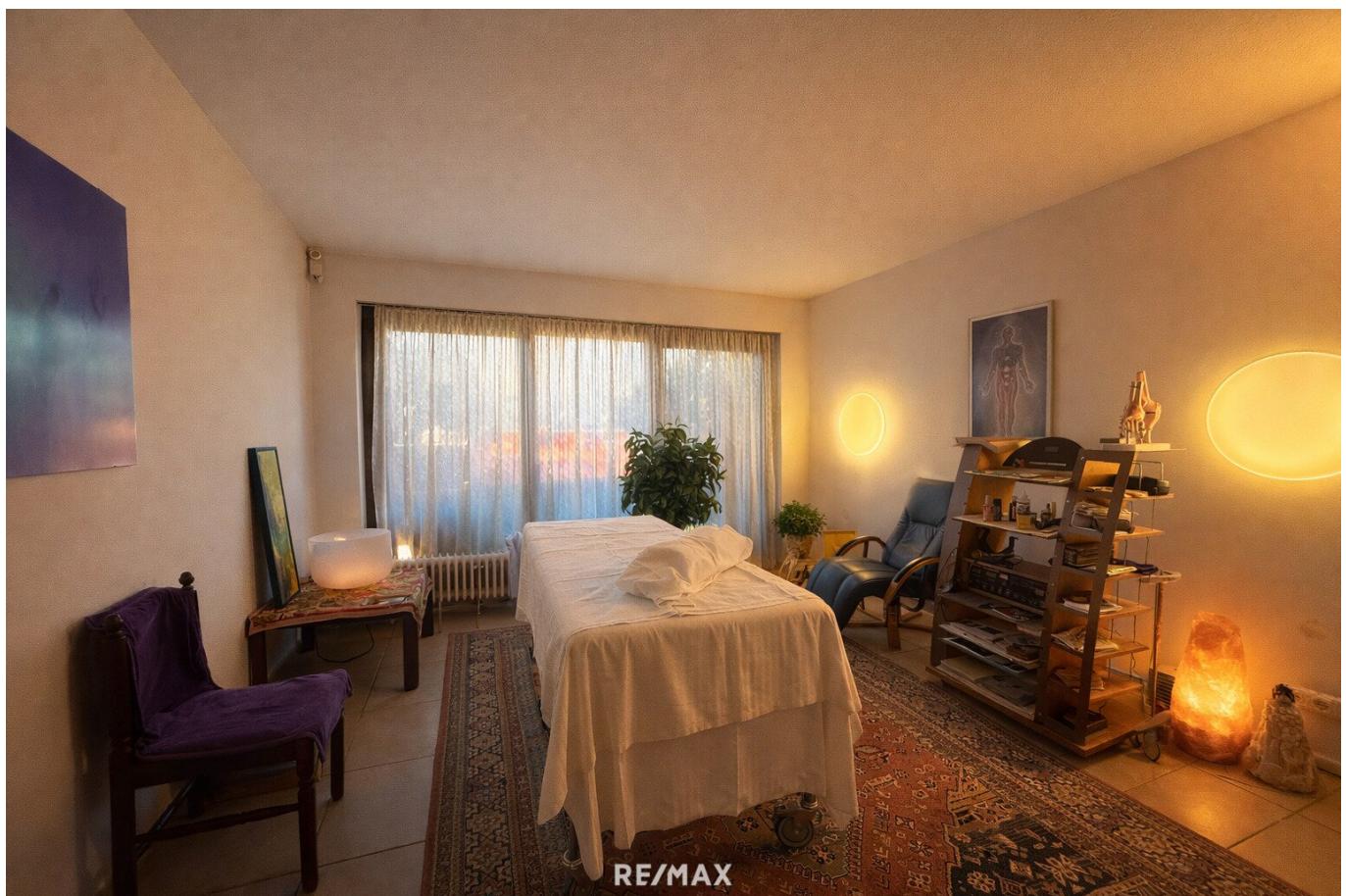
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	272,82 m ²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Keller:	12,70 m ²
Heizwärmebedarf:	D 137,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	534,00 €
Heizkosten:	972,00 €
Sonstige Kosten:	244,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

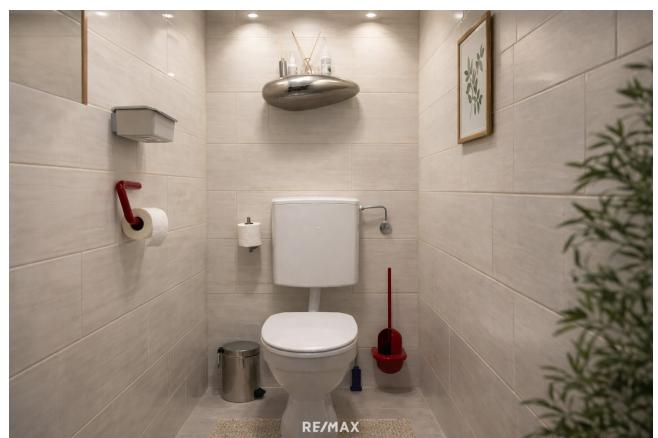
Ihr Ansprechpartner

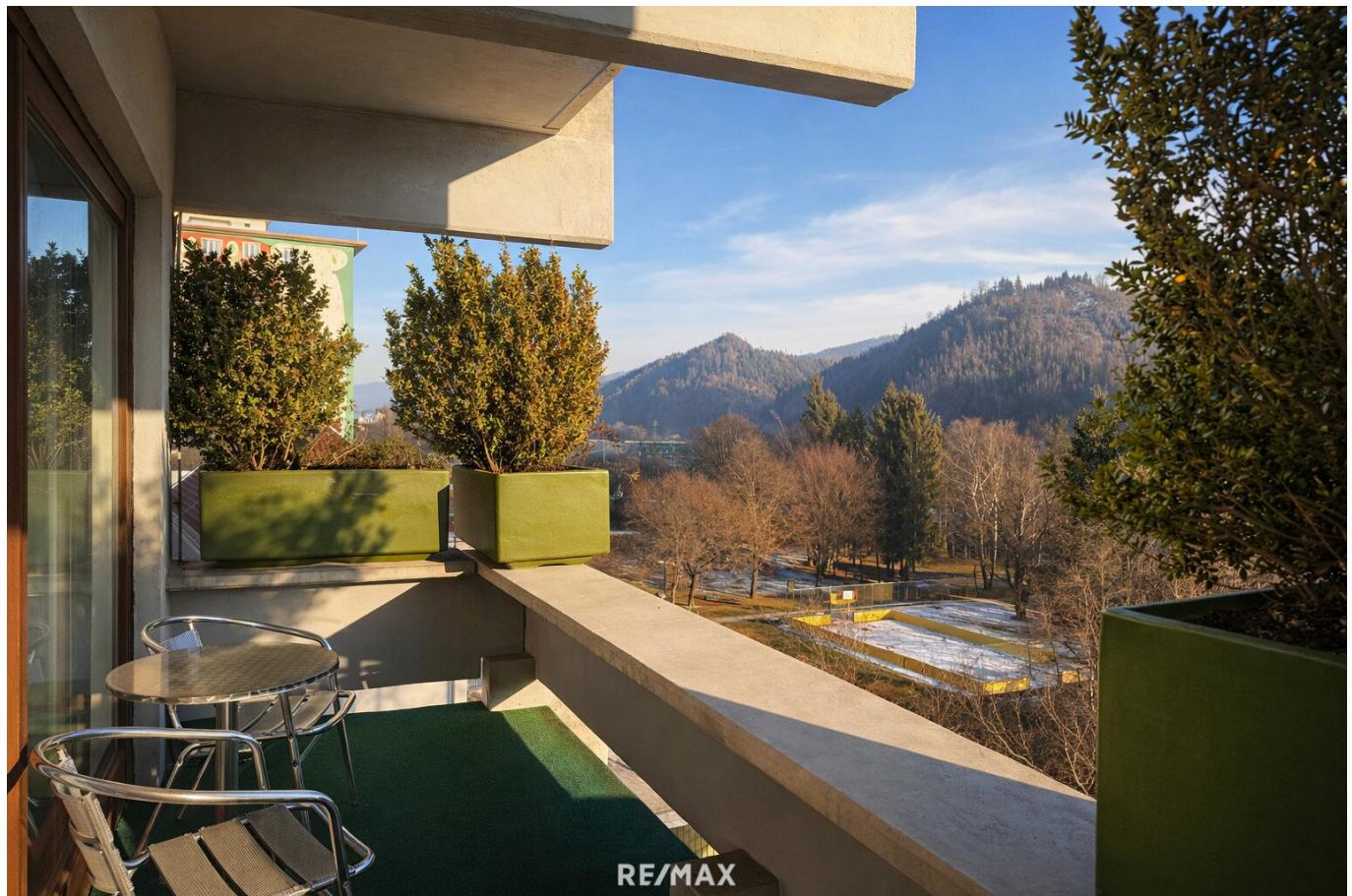


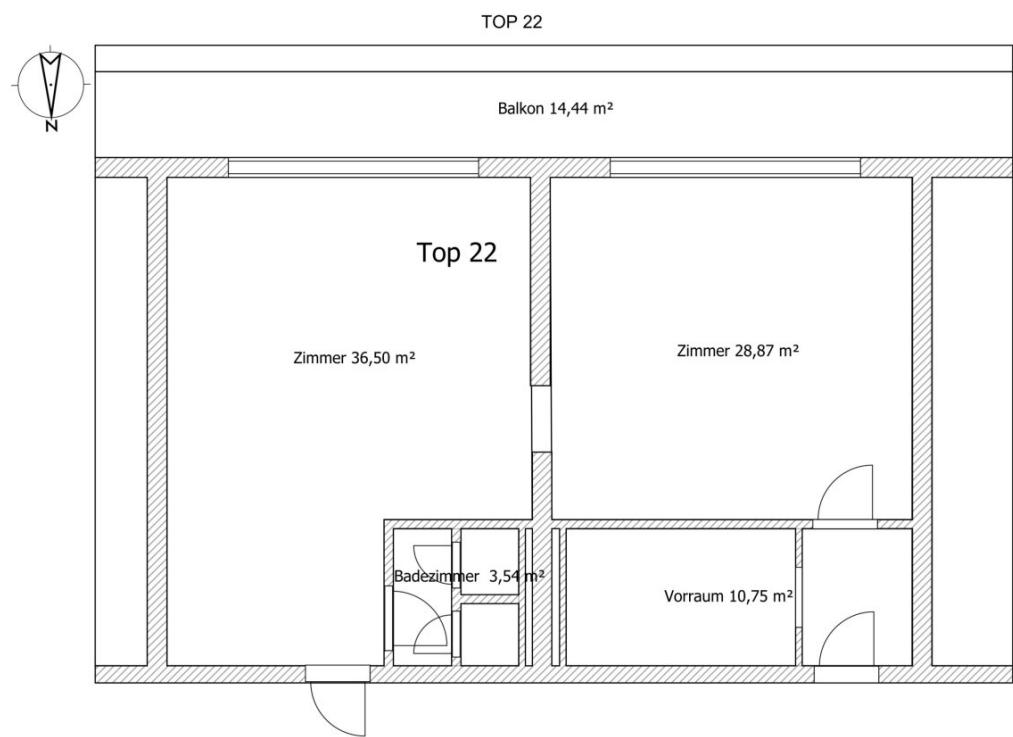
Günter Harrer

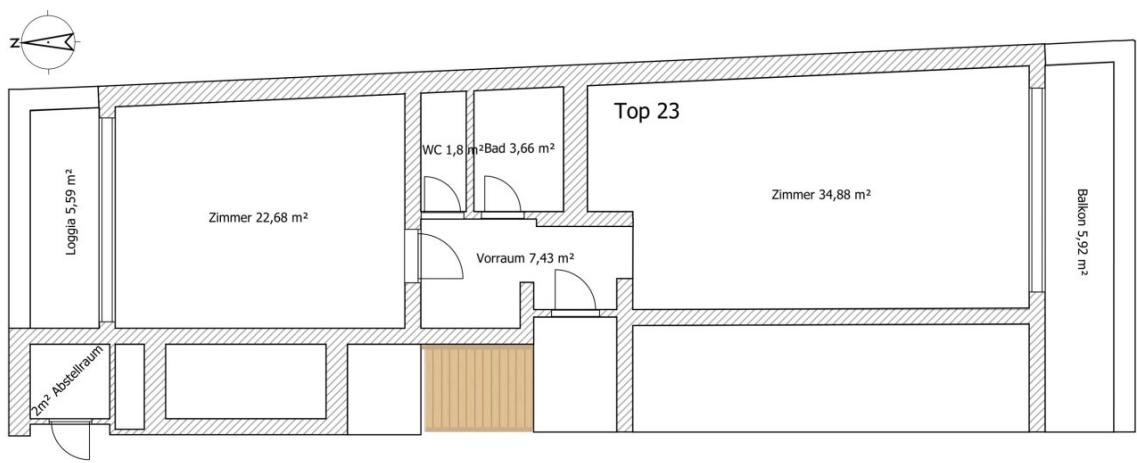


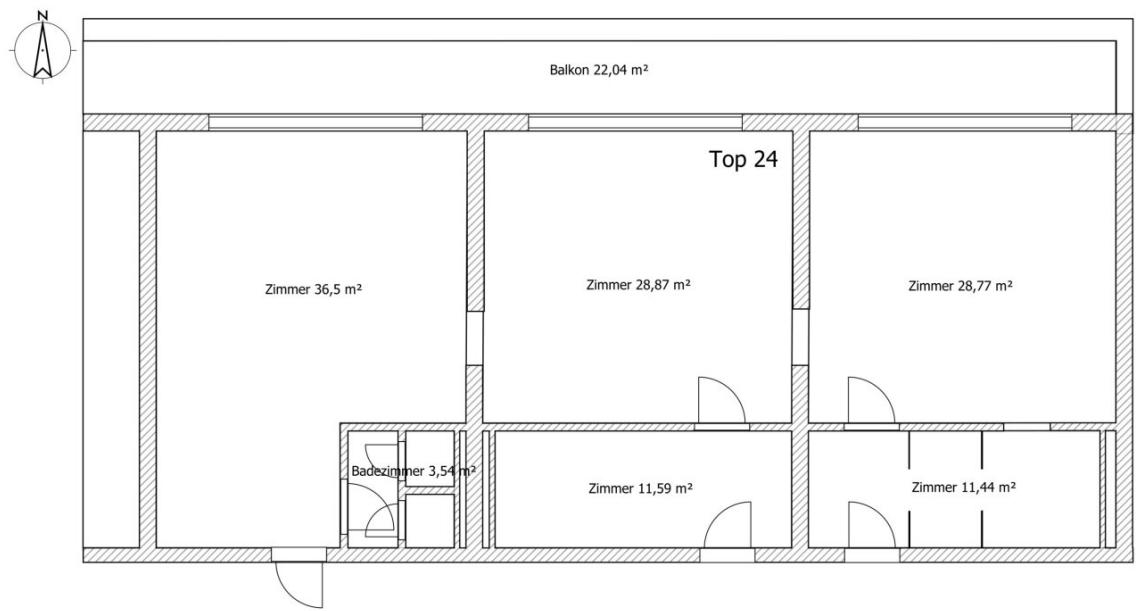












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Inmitten des aufstrebenden Kapfenbergs bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Im 5. Obergeschoss eines

gepflegten Gebäudes in der Wiener Straße 46 wartet diese ca. 272 m² große Einheit auf ihre Neubelebung. Einst als

renommierte Ordination genutzt, vereint das Objekt solide Bausubstanz, flexible Grundstruktur und zentrale Lage

zu einem echten Investment-Highlight.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, ein barrierefreier Zugang per Lift sowie ein weiter Blick über die Dächer der

Stadt bieten ideale Voraussetzungen – ob für die Weiterführung einer gewerblichen Nutzung oder die Umwandlung

in bis zu drei hochwertige Wohneinheiten. Die Parzellierung ist baulich realisierbar und bietet Potenzial für lukrative

Mieteinnahmen oder Weiterverkauf.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie punktet mit einer Top-Mikrolage direkt im Zentrum Kapfenbergs. Nur wenige Gehminuten entfernt

befindet sich der Bahnhof Kapfenberg, ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt der Region – ideal für Pendler,

Dienstleister und Bewohner.

Die fußläufig erreichbare Umgebung bietet alles, was modernes Leben und Arbeiten benötigt:

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Nahversorger)

Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, HTL)

Ärzte & Apotheken

Sport- & Freizeitangebote (Kapfenberger Sportzentrum, Eishalle, Schwimmbad)

Optimale Verkehrsanbindung an Bruck/Mur, Leoben und die S6/S35

Überdachter Garagenabstellplatz

Zusätzlicher Hochfrequenzschutz auf der Westseite der Wohneinheit – ideal zum Schutz vor Mobilfunkstrahlung

(z. B. durch Handymasten).

Die zentrale Lage ist nicht nur bei Mieter:innen und Gewerbetreibenden gefragt – sie ist auch ein zukunftssicherer

Faktor für nachhaltige Wertsteigerung.

Highlights auf einen Blick

? Ca. 272 m² Nutzfläche – ideal teilbar in 3 Wohneinheiten

? 5. Obergeschoss mit Lift – barrierefreier Zugang und Ausblick inklusive

? Ehemalige Ordination – solide Substanz mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

? Perfekte Infrastruktur – alles für den Alltag fußläufig erreichbar

? Attraktives Investmentobjekt – ideal für Bauträger, Anleger oder Eigennutzer

Fazit

Diese Immobilie ist mehr als nur Quadratmeter – sie ist eine Leinwand für Ihr Investment-Vorhaben. Ob modernes

Wohnkonzept, innovative Praxisgemeinschaft oder Co-Working-Fläche – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzengesetzt.

Profitieren Sie von der zentralen Lage, dem soliden Bestand und der wandelbaren Struktur dieses Rendite-

Juwels in Kapfenberg.

Jetzt Besichtigung sichern und Chancen erkennen – bevor es andere tun.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap