

**Exklusives Wohnen in Kapfenberg – Modernes
Designerhaus mit großzügiger Wohnfläche und sonniger
Terrasse - Provisionsfrei für die Käufer**



Objektnummer: 6154/529

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,00 m²
Nutzfläche:	235,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

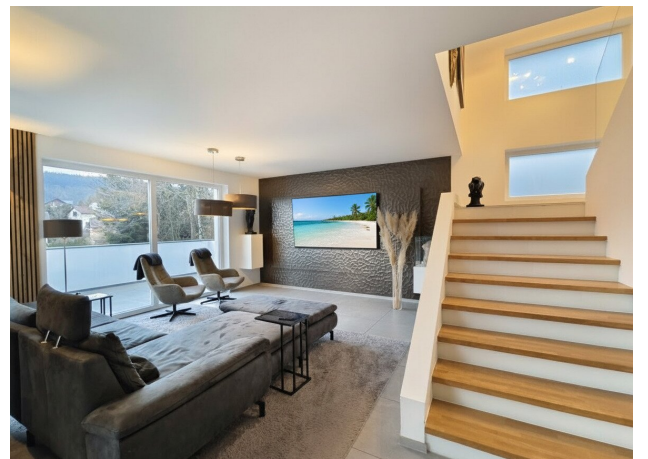
C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4
H +43 664 4

Gerne stehen
Verfügung.



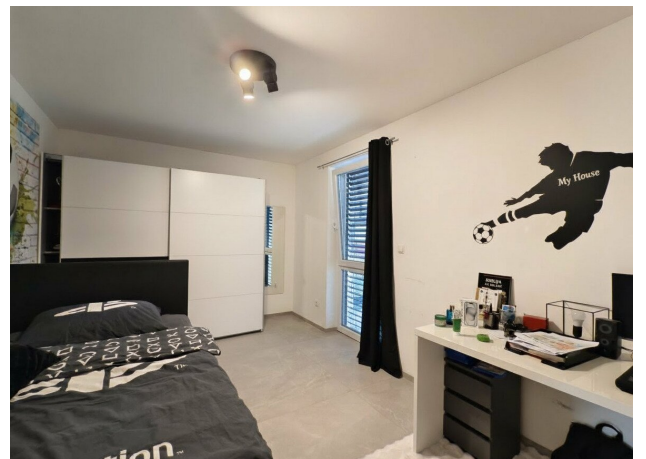
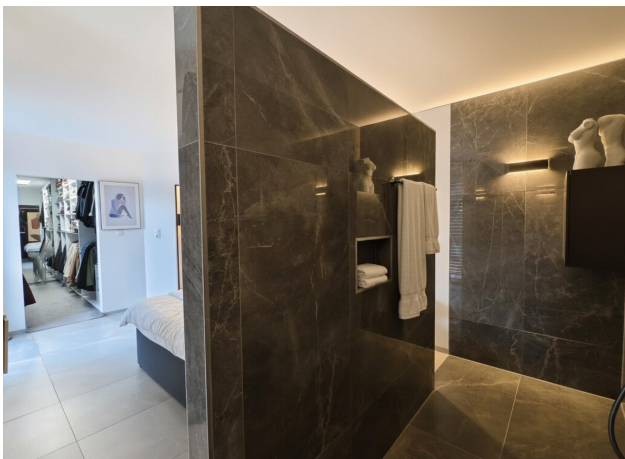


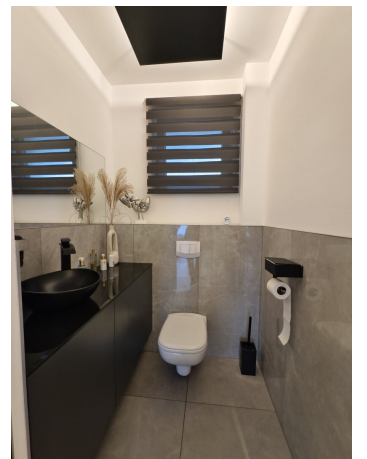




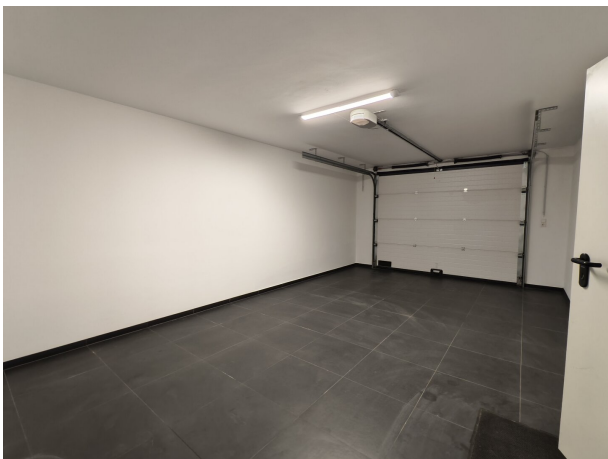






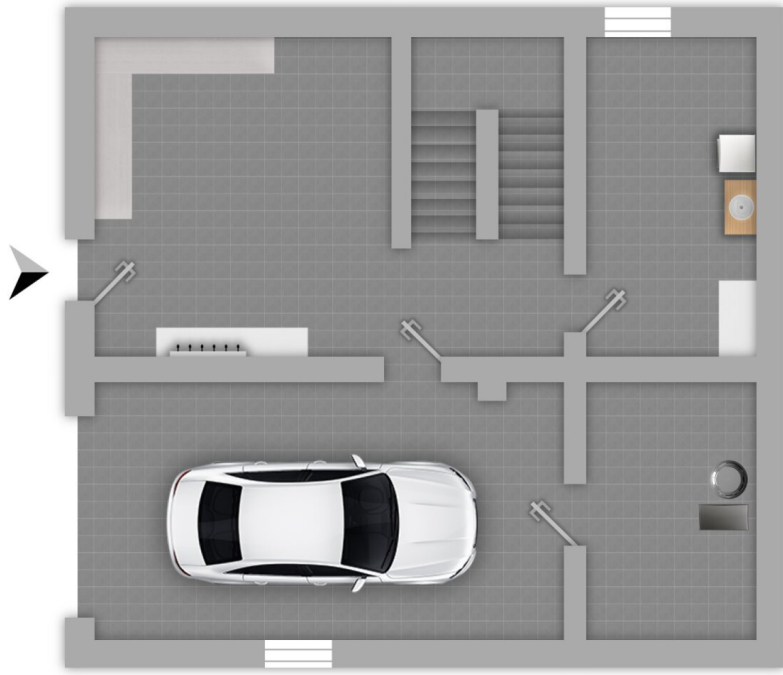








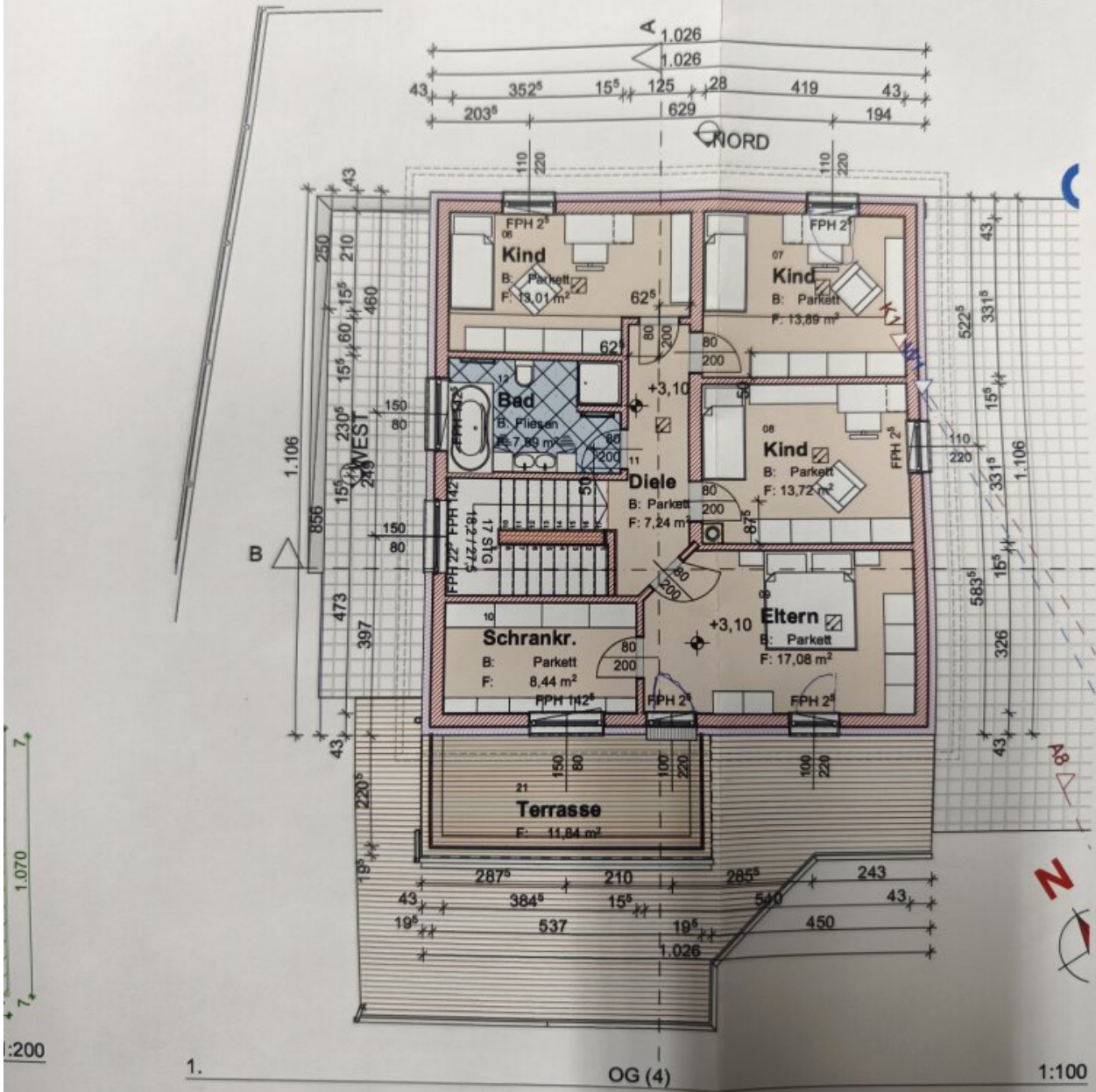
POOL NICHT VORHANDEN - KI Vorschlag zu Ausführung!

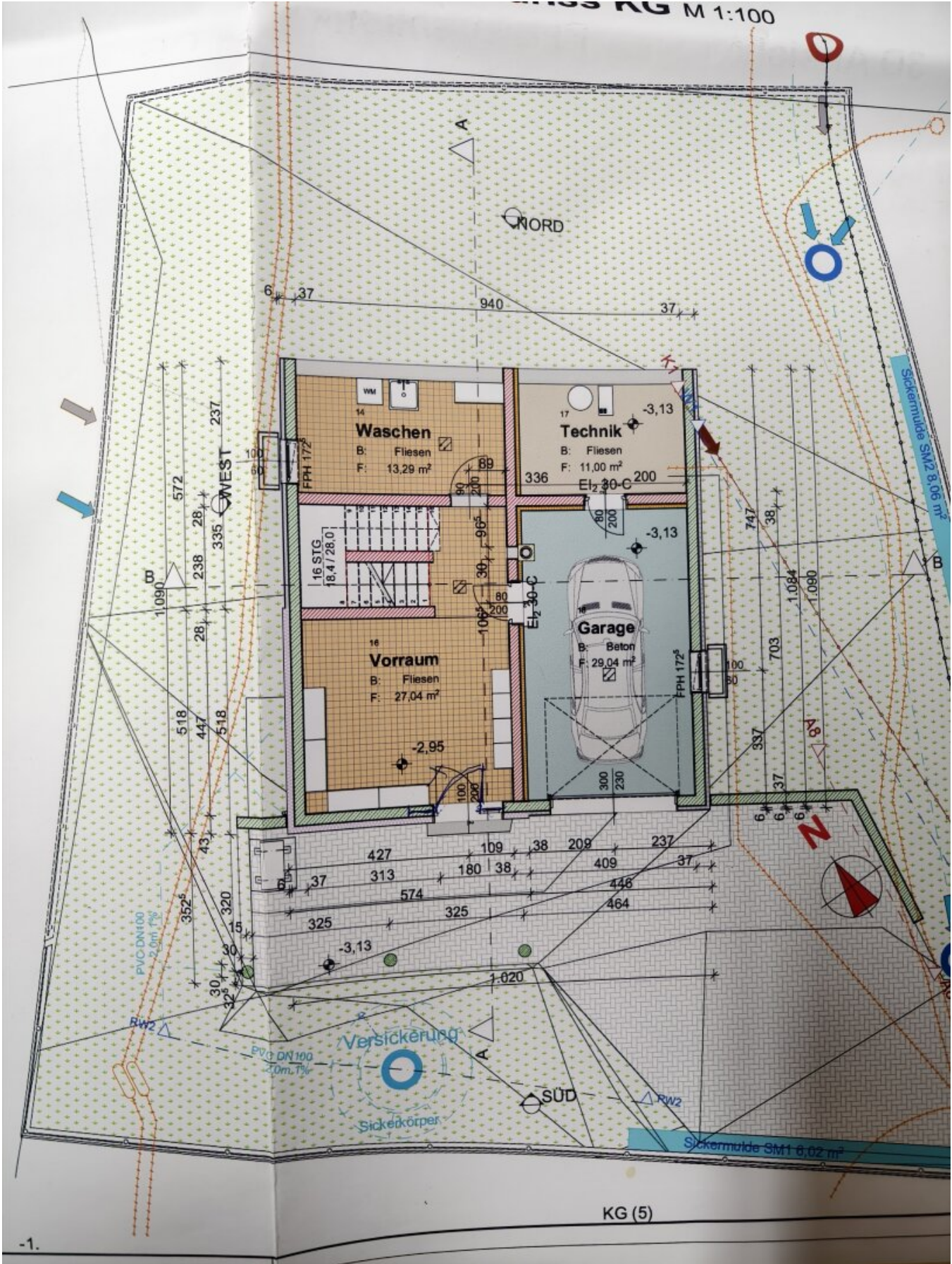


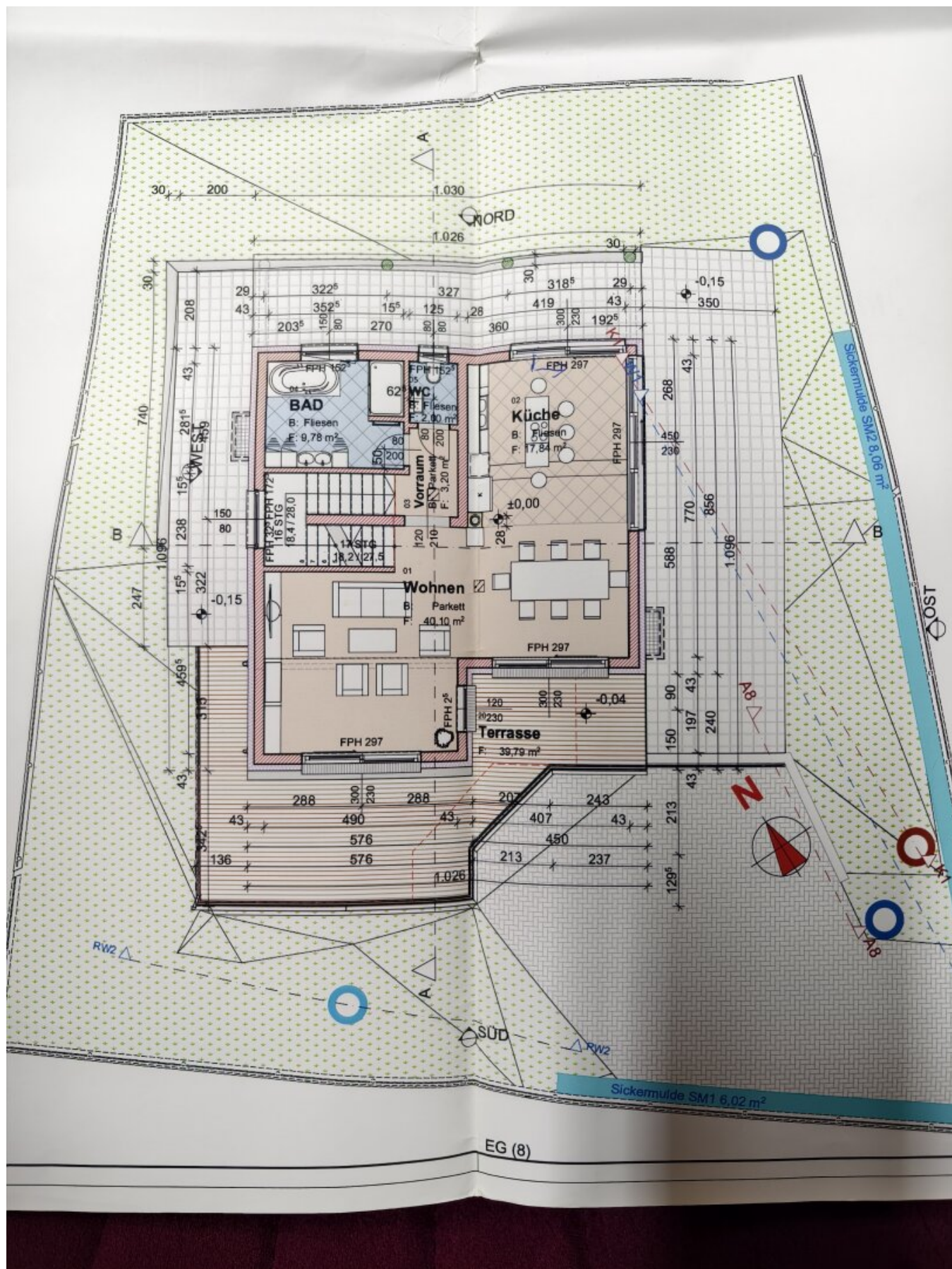




Grundriss OG M 1:100







Objektbeschreibung

In einer **ruhigen und gepflegten Siedlungslage von Kapfenberg** erwartet Sie dieses **hochwertige und moderne Einfamilienhaus**, das mit großzügiger Architektur, moderner Technik und einem durchdachten Raumkonzept überzeugt. Die sonnige Lage sowie die hochwertige Bauweise machen dieses Haus zu einer idealen Immobilie für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Mit rund **194 m² Wohnfläche** und einer **Gesamtnutzfläche von ca. 235 m² inklusive Garage und Nebenräumen** bietet dieses Haus viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Wohnkonzept & Raumaufteilung

Untergeschoss

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der **großzügige Eingangsbereich**, der viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Im Untergeschoss befinden sich außerdem:

- großer Vorraum / Eingangsbereich
- **Wasch- und Trockenraum mit Garderobenbereich**
- **Technikraum mit moderner Haustechnik**
- **Garage mit direktem Zugang zum Haus**

Dieses Geschoss bietet somit eine ideale Kombination aus praktischer Nutzung und komfortabler Erreichbarkeit.

Erdgeschoss – moderner Wohnbereich

Das Herzstück des Hauses ist der **großzügige offene Wohn- und Essbereich** mit moderner Küche und Kamin für gemütliche Abende. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **sonnige Terrasse**, die im hinteren Bereich durch eine **zusätzliche Überdachung** auch bei weniger idealem Wetter optimal genutzt werden kann.

Die Terrasse geht fließend in einen **überdachten Grill- und Außenbereich** über – perfekt für entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss:

- Vorraum
- **separates WC**
- **weiteres Zimmer**, ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum

(Optional wäre hier auch ein Umbau zu einem weiteren Badezimmer möglich.)

Obergeschoss – privater Rückzugsbereich

Im Obergeschoss befindet sich der **private Wohnbereich der Familie**.

Hier stehen zur Verfügung:

- Vorraum
- **3 großzügige Schlafzimmer**
- **modernes Badezimmer mit Dusche und WC**
- Balkon

Ein besonderes Highlight bildet das **Master-Schlafzimmer**, das mit einer **offenen integrierten Dusche sowie einem begehbaren Ankleidebereich** ein modernes Wohngefühl auf Hotelniveau bietet.

Ausstattung & Technik

Das Haus überzeugt durch **moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung**:

- energieeffiziente **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**

- moderne offene Wohnküche
- hochwertige Badezimmergestaltung
- großzügige Fensterflächen für viel Licht
- Garage mit direktem Hauszugang
- überdachte Sonnenterrasse mit Grillbereich
- Kamin im Wohnbereich für gemütliche Stunden

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen und sonnigen Siedlungslage in Kapfenberg**.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Lage vereint **hohe Wohnqualität, Ruhe und eine gute Infrastruktur**.

Highlights auf einen Blick

? moderne Architektur mit großzügiger Wohnfläche

? ca. **194 m² Wohnfläche / ca. 235 m² Nutzfläche**

? **offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche**

? **sonnige Terrasse mit Überdachung und Grillplatz**

? **3 Schlafzimmer + zusätzliches Zimmer im EG**

? **Masterbereich mit Ankleide und integrierter Dusche**

? **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe zusätzlicher Kamin im Wohnbereich**

? **Garage mit direktem Zugang ins Haus**

? ruhige und gepflegte Siedlungslage

Dieses außergewöhnliche Haus vereint **moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und großzügigen Wohnkomfort** und bietet ein ideales Zuhause für Menschen mit Anspruch an Qualität und Lebensstil.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen **persönlichen Besichtigungstermin**.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für die Käufer!

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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 Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap