

**Wohlfühl-Zuhause in gepflegter Wohnlage  
Kapfenberg/Walfersam mit Parkmöglichkeit vorm Haus**



**Objektnummer: 6154/540**

**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>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	98.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,00 €
<b>Heizkosten:</b>	88,00 €

## Ihr Ansprechpartner

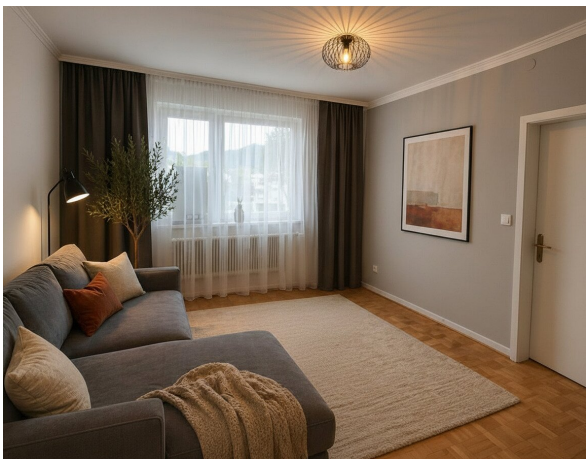


### Marion Handler

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

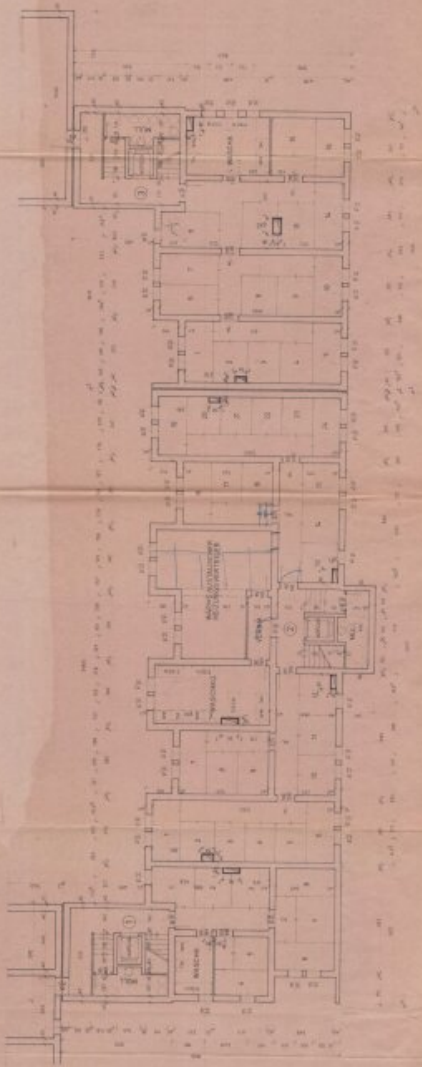
T +436607950414  
H 0660 79 50 414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

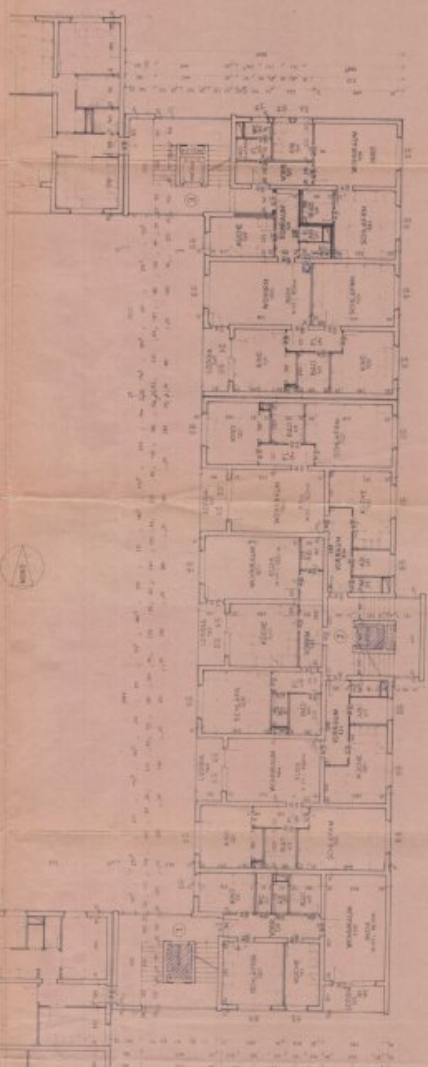




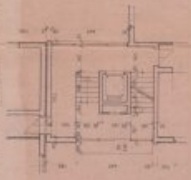
KELLERGEWISS



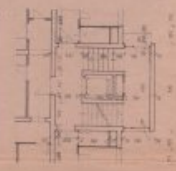
ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS TREPPENHAUS 1



ERDGESCHOSS TREPPENHAUS 2



BALDFUSS

BALDFUSS

PLANKENFASSEN



Geometrisch  
nach (neu) Art 1. Ausgabe  
1:100  
1.11.1933  
1.11.1933  
1.11.1933

PROJEKT FÜR DIE VERBODENEN	NO. 11174
48-FAMILIENWIRTSCHAFT	1:100
PROJEKTOR: H. H. H.	1:100

## Objektbeschreibung

Diese helle Nichtraucherwohnung im Hochparterre wartet auf Menschen, die entspannt, komfortabel und sorgenfrei wohnen möchten. Wohnzimmer + Schlafzimmer werden unmöbliert übergeben.

### Wohnen, wo Ruhe zuhause ist

Hier können Sie **den Alltag genießen, ohne Stress und Hektik:**

- **Idyllische Lage** in der Johann-Böhm-Straße – ruhig, grün und angenehm
- **Natur direkt vor der Tür** – Mürzauen lädt zu Spaziergängen, sanftem Joggen oder zum Verweilen im Grünen ein
- **Alle täglichen Wege leicht erreichbar** – Einkauf, Arzt, Apotheke, Bank – alles bequem zu Fuß
- **Bequeme Busanbindung** – mobil bleiben ohne eigenes Auto, ideal für Erledigungen oder Ausflüge

### Lichtdurchflutete Räume & durchdachter Komfort

- **Wohnzimmer** – freundlich, hell und ein Ort, an dem man gerne Zeit verbringt
- **Schlafzimmer** – Ihr Rückzugsort für erholsame Nächte
- **Küche** – funktional und einladend
- **Bad**
- **separate Toilette mit Fenster** – angenehm und praktisch

- **großer Vorraum** – Platz für Garderobe oder kleine Sitzecke

### **Rundum-sorglos-Ausstattung**

- **Fernwärme-Zentralheizung** – wohlige Wärme an kühlen Tagen
- **Geräumiges Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum
- **Parkplätze direkt vor dem Haus** – bequem für Besucher oder Ihren eigenen Wagen
- **Lift** – vom Keller bis in jede Etage
- **Hausmeisterservice** – zuverlässig, freundlich und umsorgend: Schneeräumung, Rasenpflege, Sauberkeit der Anlage – Sie müssen sich um nichts kümmern

### **Leben in Sicherheit & Wohlbefinden**

Diese Wohnung ist **ein Rückzugsort, der Herz und Sinne anspricht**. Morgens die Sonne auf der Süd-Ost-Seite genießen, nachmittags einen Spaziergang durch das nahe Grün unternehmen – und dabei wissen, dass **Hausmeister und Nachbarschaft für Sicherheit und Ordnung sorgen**.

Hier erleben Sie **Wohnkomfort, Ruhe und Lebensqualität in perfekter Harmonie**.

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). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

#### **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