

**\*\*\* Neuwertiges stilvolles Wohndesign & High-End-Komfort in ruhiger Top Wohnlage \*\*\***



**Objektnummer: 3812/397**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,53 €
<b>Heizkosten:</b>	63,38 €
<b>USt.:</b>	34,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

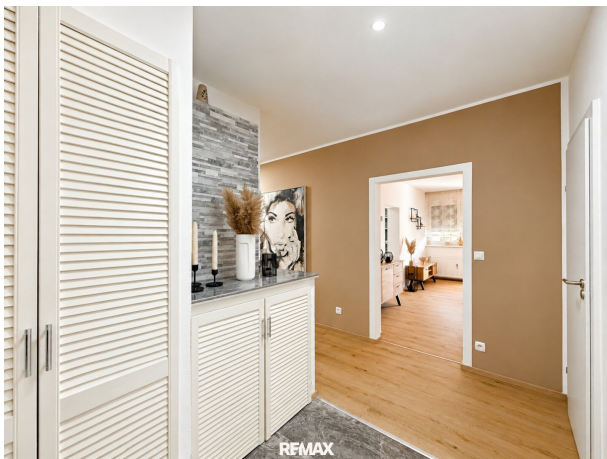
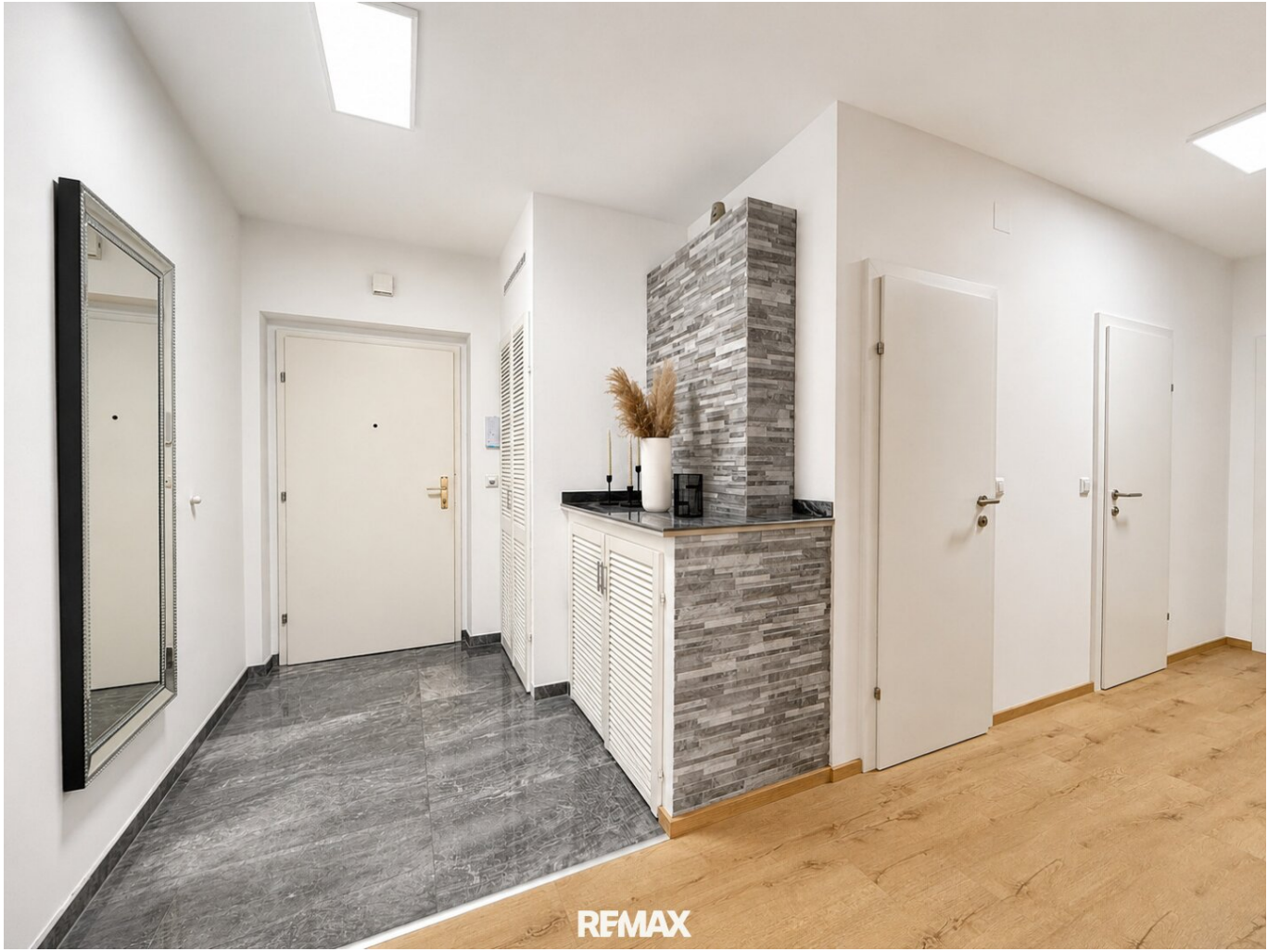
## Ihr Ansprechpartner

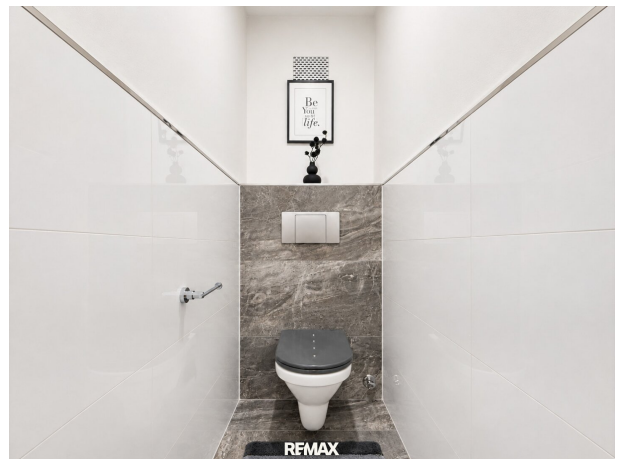
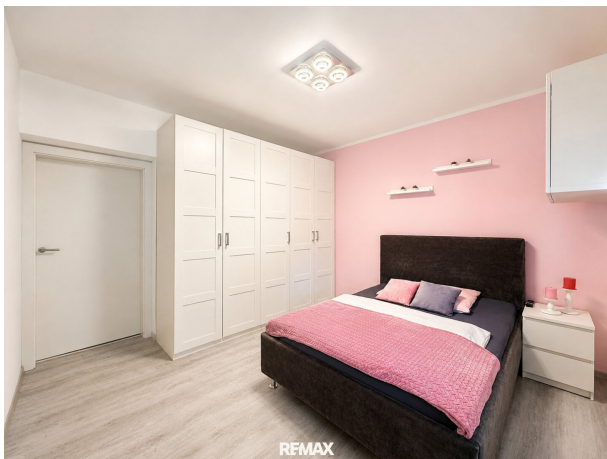


**Denise Engelmaier**

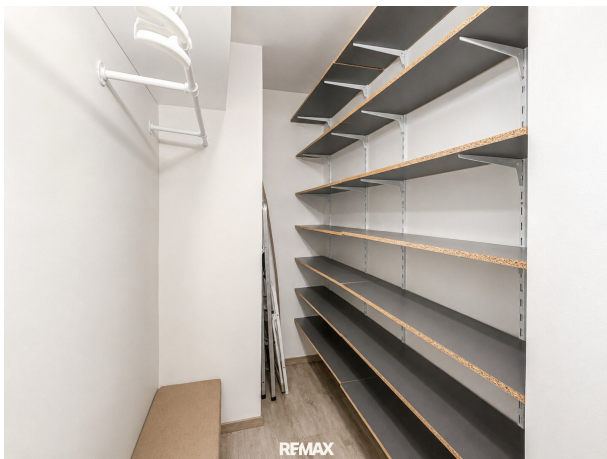


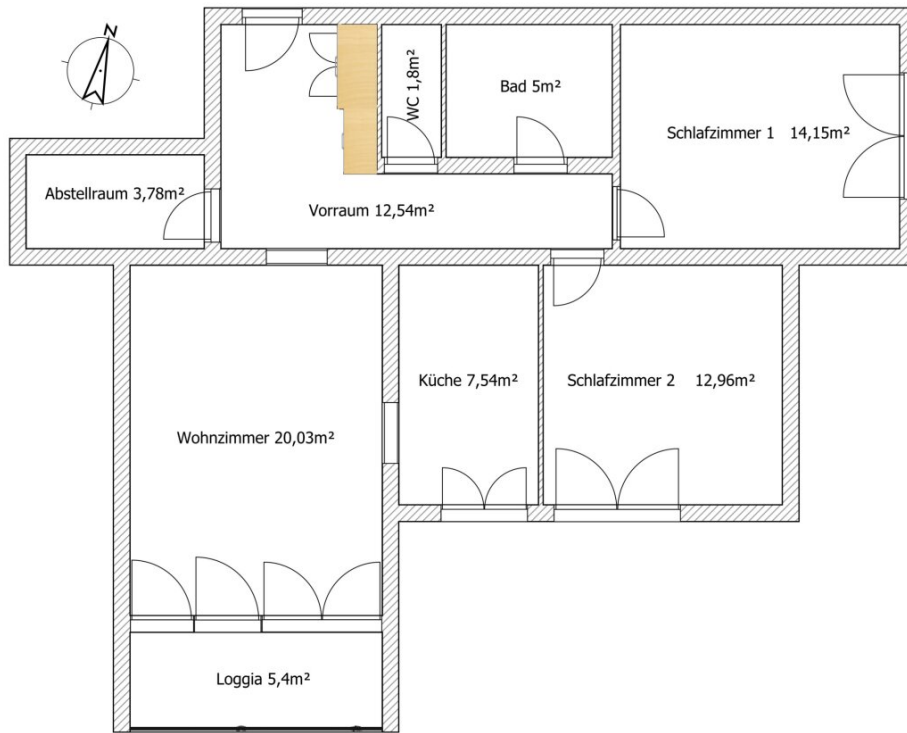












REMAX

# Objektbeschreibung

## ? Stilvolles Design-Refugium im Grünen: Schlüsselfertiges Erdgeschoß-Juwel in Kapfenberg!

### ? OBJEKTDESCHEIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das modernen Luxus und absolute Ruhe perfekt miteinander verbindet! Diese wunderschöne, ca. 77,5 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß einer äußerst angenehmen und sehr ruhigen Wohnanlage im beliebten Karl-Schöberl-Hof.

Schon beim Betreten der Immobilie wird klar: Hier wurde mit viel Liebe zum Detail, höchstem Stilbewusstsein und kompromissloser Qualität gearbeitet. Die Wohnung wurde innen komplett renoviert, geschmackvoll möbliert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen, bezugsfertigen Zustand. Hochwertige Materialien, ein durchdachtes Farbkonzept und modernste Einrichtungselemente schaffen ein exquisites Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Besonders hervorzuheben ist das Gebäude selbst: Die Anlage wurde laufend thermisch generalsaniert. Dank neuer Fenster, einer modernisierten Heizungsanlage sowie einer umfassenden Fassaden-, Keller- und Dachgeschoßdämmung (inklusive neuer Balkongeländer im Jahr 2019) glänzt die Immobilie mit herausragenden Dämmwerten der Energieklasse B (HWB 39,2). Das bedeutet für Sie: Maximaler Wohnkomfort bei dauerhaft niedrigen Energiekosten!

### ? RAUMAUFTEILUNG & HIGHLIGHTS

Der Grundriss der Wohnung ist perfekt durchdacht und bietet sowohl Paaren als auch kleinen Familien optimalen Freiraum:

- **Wohnzimmer (20,03 m<sup>2</sup>):** Der großzügige, lichtdurchflutete Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zur Loggia.
- **Loggia (5,40 m<sup>2</sup>):** Ihr privater Rückzugsort an der frischen Luft mit einem beruhigenden Ausblick direkt ins Grüne.
- **Schlafzimmer 1 (14,15 m<sup>2</sup>):** Ein elegantes, geräumiges Hauptschlafzimmer, das viel Platz für ein großes Doppelbett und Schränke bietet.

- **Schlafzimmer 2 (12,96 m<sup>2</sup>):** Flexibel nutzbar als stilvolles Kinderzimmer, Home-Office oder exklusives Gästezimmer.
- **Küche (7,54 m<sup>2</sup>):** Modern, hochwertig und voll ausgestattet – hier macht Kochen Freude.
- **Vorraum (12,54 m<sup>2</sup>):** Einladender, breiter Flur, der alle Räume zentral und harmonisch miteinander verbindet.
- **Badezimmer (5,00 m<sup>2</sup>) & WC (1,31 m<sup>2</sup>):** Äußerst geschmackvoll, modern und getrennt voneinander angelegt.
- **Abstellraum (3,75 m<sup>2</sup>):** Praktischer Stauraum direkt in der Wohnung für die perfekte Ordnung.

**Zusätzlicher Stauraum & Komfort:** Zur Wohnung gehört ein trockenes **Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)**. Zudem stehen der Hausgemeinschaft sehr gepflegte Allgemeinflächen wie ein großzügiger **Fahrradraum** und weitere Abstellflächen zur Verfügung. Nicht zuordnete, freie **Pkw-Stellplätze** befinden sich komfortabel unmittelbar vor dem Hauseingang.

## ? INFRASTRUKTUR & LAGE

**Adresse:** Karl-Schöberl-Hof 3, 8605 Kapfenberg

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur in Kapfenberg. Trotz der absolut ruhigen und grünen Wohnlage erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kürzester Zeit:

- **Einkaufen & Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Die Shoppingcity Kapfenberg (ECE) bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten.
- **Bildung & Betreuung:** Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen (Mittelschulen, Gymnasium und die FH Joanneum) befinden sich direkt in Kapfenberg und sind optimal angebunden.

- **Medizinische Versorgung:** Beste ärztliche Versorgung durch ansässige praktische Ärzte, Fachärzte und Apotheken im unmittelbaren Nahbereich.
- **Verkehr & Anbindung:** Perfekte Verkehrsanbindung an die Semmering Schnellstraße (S6). Der Bahnhof Kapfenberg bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen (perfekt auch für Pendler Richtung Bruck an der Mur, Graz oder Wien). Das städtische Busnetz ist fußläufig schnell erreicht.
- **Freizeit & Natur:** Kapfenberg bietet ein reiches Vereins- und Kulturleben, das Sportzentrum, Hallen- und Freibad sowie unzählige Rad- und Wanderwege direkt vor der Haustür.

## ? HARD FACTS & MONATLICHE KOSTEN

- **Wohnfläche:** 77,50 m<sup>2</sup> (zzgl. 5,40 m<sup>2</sup> Loggia)
- **Zustand:** Neuwertig, komplett renoviert und voll möbliert (hochwertiges Interieur)
- **Baujahr / Sanierung:** Thermische Generalsanierung 2019 (Fassade, Keller- & Dachbodendämmung, Balkongeländer)
- **Energieausweis:** HWB 39,2 (Klasse B) | fGEE 0,88

## Monatliche Vorschreibung (Vorschau):

- **Betriebskosten:** € 205,18
- **Heizkosten (sehr günstig dank Sanierung):** € 76,06
- **Verwaltungshonorar:** € 34,56
- **Instandhaltungsrücklage:** € 165,08 (*Beinhaltet den Rücklagenanteil von € 2,20/m<sup>2</sup>*)

sowie das offene Sanierungsdarlehen in Höhe von € 7.168,15 mit Stand per 30.09.2025)

*Hinweis zur Rücklage:* Die Eigentümergemeinschaft steht auf gesunden Beinen. Der Rücklagenstand für das Gesamthaus beträgt per 31.12.2025 prognostizierte € **31.596,28**

**Fazit:** *Diese Wohnung ist die perfekte Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf exklusiven Geschmack, barrierefreien Komfort im Erdgeschoß, niedrige Betriebskosten und ein sofortiges Wohlfühl-Zuhause ohne Renovierungsstress legen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap