

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in
Kapfenberg-Schirmitz, Provisionsfrei für die Käufer!**



Objektnummer: 6154/547

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1967
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	10,00 m ²
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	302,55 €
Sonstige Kosten:	144,25 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

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

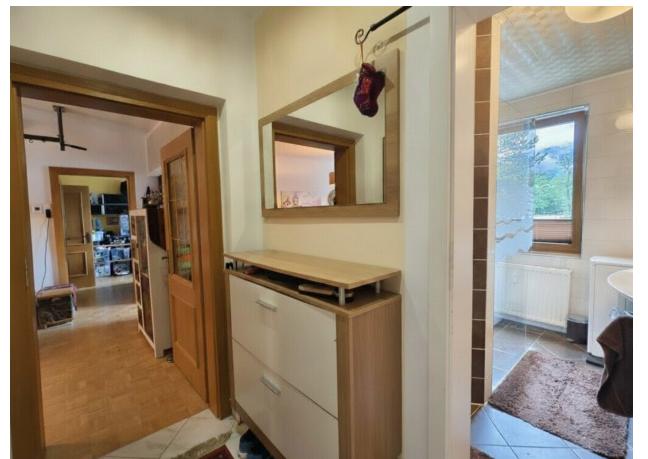
T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne stehen
Verfügung.









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut aufgeteilte Eigentumswohnung mit ca. **65 m² Wohnfläche** und einem ca. **5 m² großen Balkon** in beliebiger Lage im Kapfenberger Ortsteil **Schirmitz**. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, gute Infrastruktur und ein besonders gut nutzbares Kellerabteil.

Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon – ideal, um nach Feierabend gemütlich zu entspannen.

Die Wohnung verfügt über **zwei Schlafzimmer**, wodurch sie sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Singles mit zusätzlichem Büro- oder Gästezimmer eignet. Die **möblierte Küche mit Essbereich** ist bereits vorhanden und bietet eine angenehme Alltagstauglichkeit. Das Badezimmer ist mit **Dusche, WC und Fenster** ausgestattet.

Ein besonderes Plus ist das eigene Kellerabteil: Dieses verfügt über **Wasser, Kanal und Strom** und ist dadurch deutlich vielseitiger nutzbar als ein klassischer Kellerraum – ideal etwa als Hobbyraum, Lagerfläche oder praktische Ergänzung zur Wohnung.

Das Wohnhaus wurde bereits **thermisch saniert**. Das dafür bestehende Darlehen beträgt aktuell ca. **144 Euro pro Monat** und ist bereits in den Betriebskosten enthalten.

Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich in:

Vorraum

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

2 Schlafzimmer

Möblierte Küche mit Essbereich

Bad mit Dusche, WC und Fenster

Balkon ca. 5 m²

Eigenes Kellerabteil mit Wasser, Kanal und Strom

Ausstattung und Highlights

Ca. 65 m² Wohnfläche

Ca. 5 m² Balkon

Möblierte Küche mit Essbereich

Zentralheizung mit Gas

Thermisch saniertes Wohnhaus

Sehr gut nutzbares Kellerabteil mit Wasser, Kanal und Strom

Gratis Parkplätze vor dem Haus

Sehr gute Infrastruktur im Ortsteil Schirmitz

Restliche Möbel nach Absprache möglich

Lage

Die Wohnung befindet sich in **Kapfenberg-Schirmitz**, einem beliebten und gut angebundenen Ortsteil mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar.

Fazit

Eine gut geschnittene Eigentumswohnung mit Balkon, möblierter Küche, thermisch saniertem Wohnhaus und einem außergewöhnlich gut nutzbaren Kellerabteil. Ideal für alle, die eine praktische Wohnung in guter Lage mit solider Infrastruktur suchen.

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).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap