

Familienparadies mit großem Raumangebot, gepflegtem Garten & Top-Ausstattung in Kapfenberg – Apfelmoar



Objektnummer: 6154/555

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

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

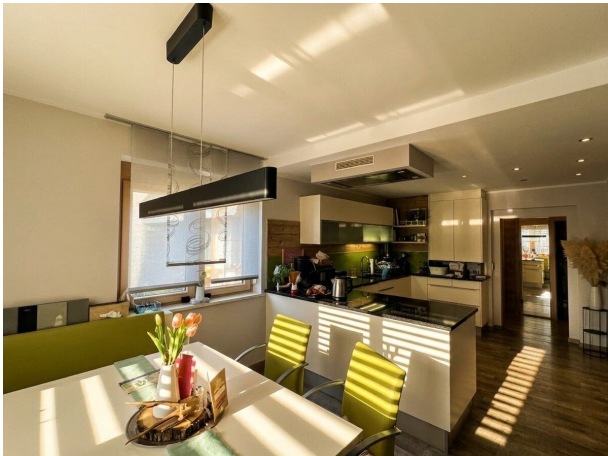
T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

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













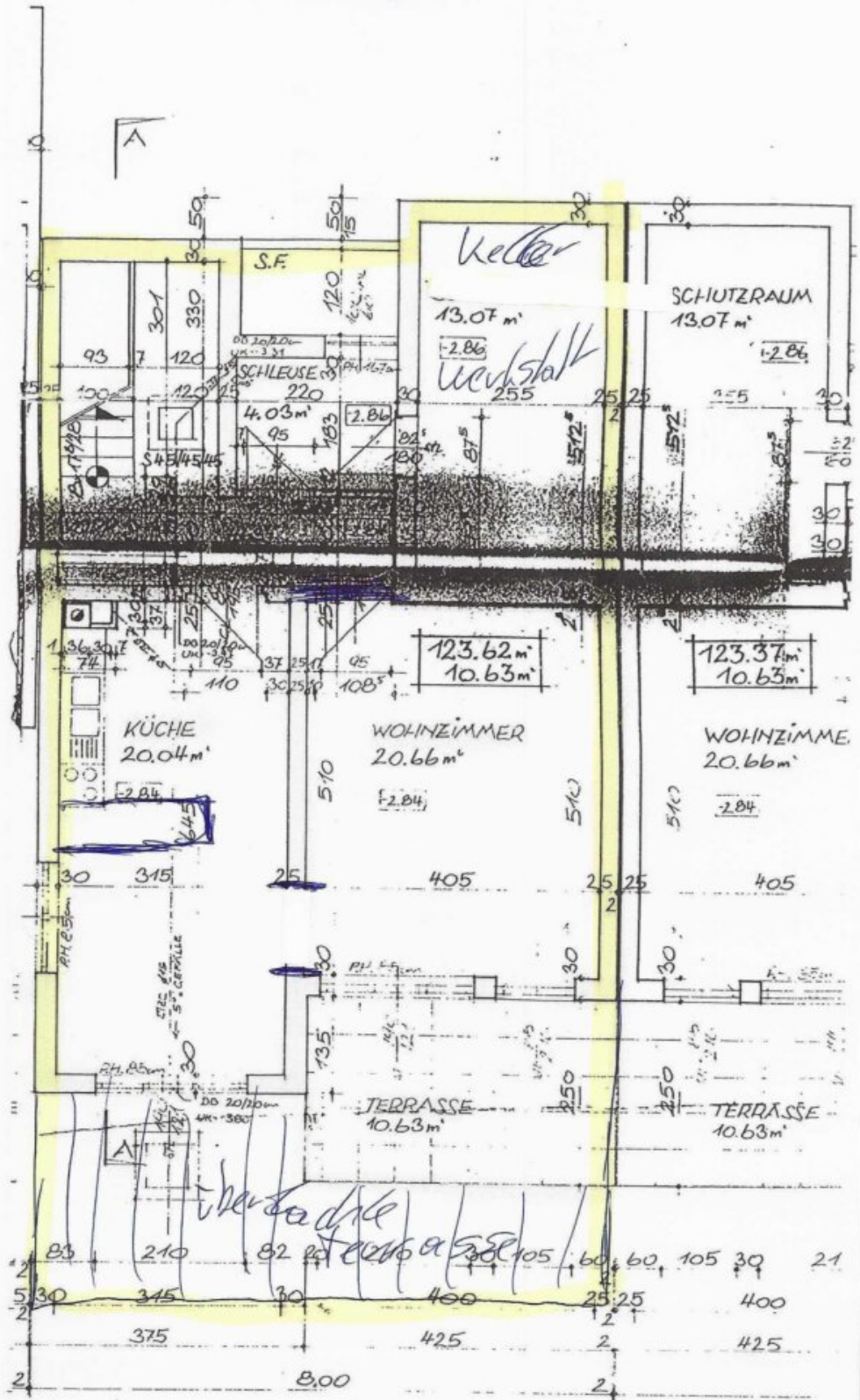


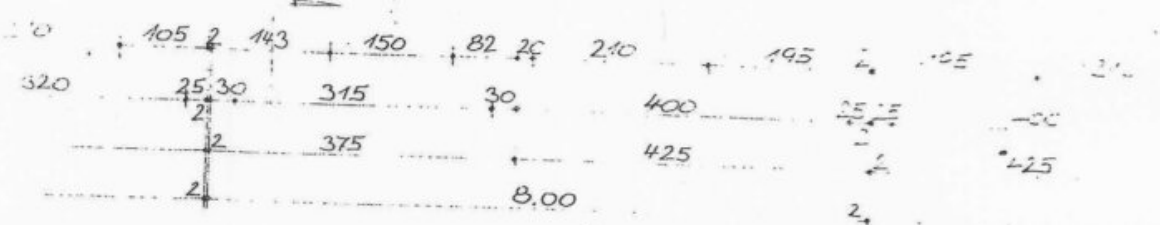
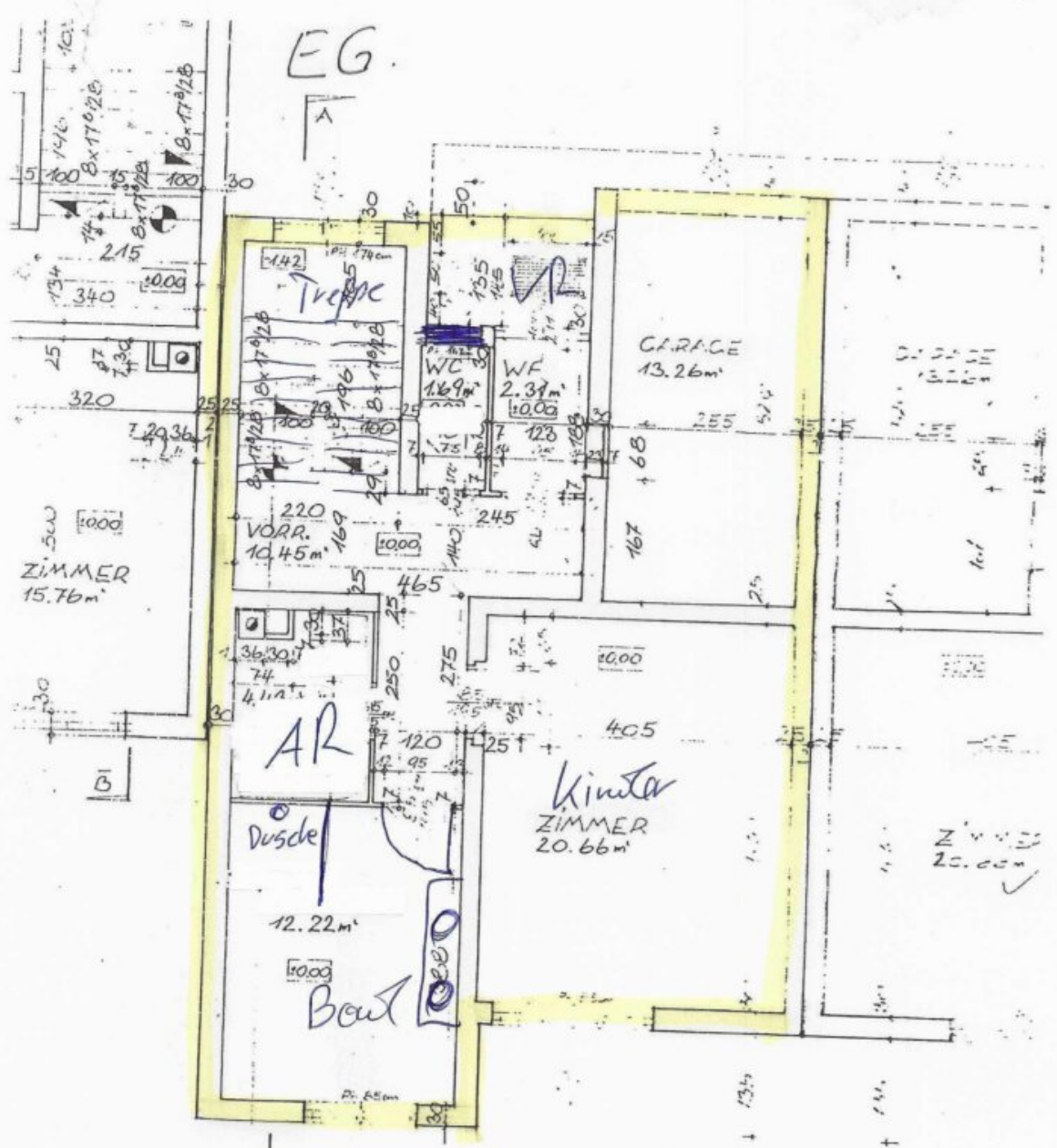




Gesamt ohne Keller 165,50 m²

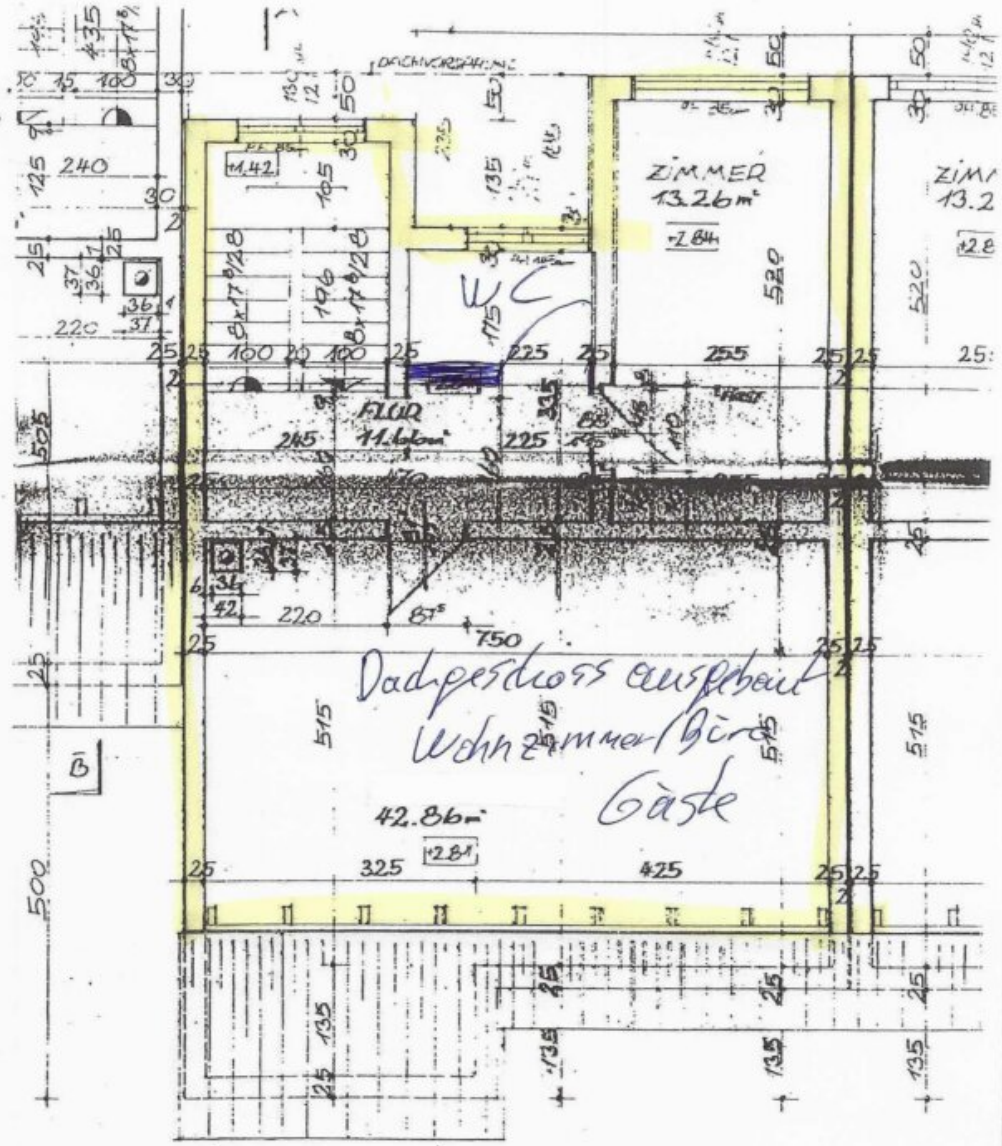
UG:





HAUS 5

OG



Dachstuhl ausgebaut
Wohnzimmer für
Gäste

A

2	375		425	2		
25	25	325	25	400	25	25
2	375		425	2		
2		800		2		

HAUS 5







Objektbeschreibung

Viel Platz für die ganze Familie in einer der beliebtesten Wohnlagen Kapfenbergs

In einer ruhigen und äußerst begehrten Wohngegend im beliebten Ortsteil **Apfelmoar** präsentiert sich dieses gepflegte Reihenhaus als wahres Raumwunder. Mit einer Wohnfläche von rund **170 m²**, mehreren Nutz- und Kellerräumen, einer Garage sowie einem liebevoll angelegten Eigengarten bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Laufende Instandhaltungen sowie hochwertige Modernisierungen sorgen dafür, dass Sie hier ohne großen Aufwand einziehen und sich sofort wohlfühlen können.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus ein angenehmes Wohngefühl. Helle Räume, viel Stauraum und eine moderne Ausstattung schaffen ein Zuhause, das sowohl funktional als auch gemütlich ist.

Raumaufteilung

Untergeschoss

- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse und in den Garten
- Moderne Küche mit hochwertiger Stein-Arbeitsplatte
- Waschraum
- Abstellraum
- Werkstatt
- Vorraum

Erdgeschoss

- Windfang und Eingangsbereich
- Vorraum

- Großes Badezimmer
- Separates WC
- Kinderzimmer
- Abstellraum (ehemals Badezimmer)

Obergeschoss

- Kinderzimmer
- Separates WC
- Großzügig ausgebauter Dachraum mit Sauna – ideal als Fitnessraum, Homeoffice, Hobbyraum oder Gästebereich
- Schlafzimmer
- Begehbarer Kleiderschrank

Ausstattung & Sanierungen

- Garage sowie einige Keller- und Nebenräume
- Zentralheizung mit Gas (Heizung 2013 erneuert)
- Hochwertige **3-fach verglaste Bayerwald-Fenster**
- Laufend gepflegt und instand gehalten
- Moderne Einbauküche mit exklusiver Stein-Arbeitsplatte
- Zwei Klimaanlage sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Garten zum Genießen

Der liebevoll angelegte Eigengarten lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen ein. Die

großzügige, **überdachte Terrasse mit elektrischer Markise** erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet bei nahezu jeder Witterung einen gemütlichen Platz für Familie und Freunde.

Eine praktische Gartenhütte schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Freizeitutensilien.

Highlights auf einen Blick

- Beliebte und ruhige Wohnlage in Kapfenberg – Apfelmoar
- Ca. 170 m² Wohnfläche
- Eigengarten mit überdachter Terrasse
- Elektrische Markise
- Gartenhütte
- Garage
- Hochwertige Bayerwald-3-fach-Fenster
- Gas-Zentralheizung (2013 erneuert)
- Zwei Klimaanlage
- Moderne Küche mit Stein-Arbeitsplatte
- Sauna im ausgebauten Dachbereich
- Viel Stauraum durch Keller- und Nebenräume
- Perfekt geeignet für Familien oder Wohnen mit Homeoffice

Fazit

Dieses gepflegte Reihenhaus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der gefragtesten Wohnlagen Kapfenbergs. Ob als neues Zuhause für die Familie, mit Platz für Homeoffice, Fitness oder Hobby – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt durch ihren ausgezeichneten Pflegezustand sowie ihren wunderschönen Garten.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Zuhause – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 Anbot 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 <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap