

*****Schmuckes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage –
Pool, Sauna, Werkstatt & großes Nebengebäude*****



Objektnummer: 3812/445

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	1938
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m ²
Nutzfläche:	199,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	4
Keller:	53,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	30,00 €
USt.:	6,00 €
Provisionsangabe:	

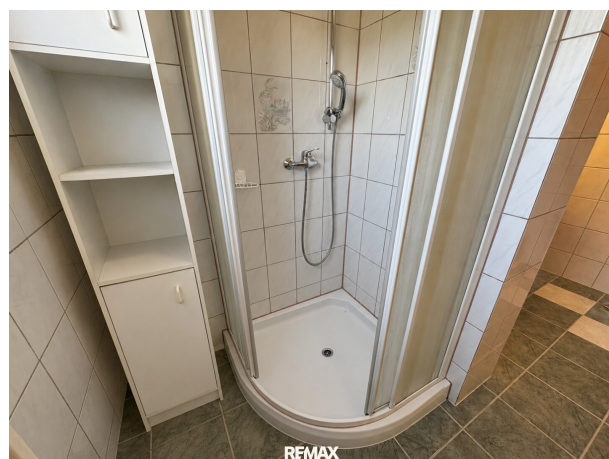
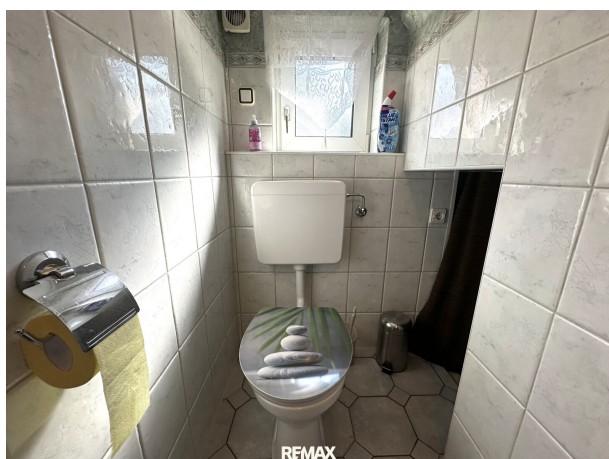
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

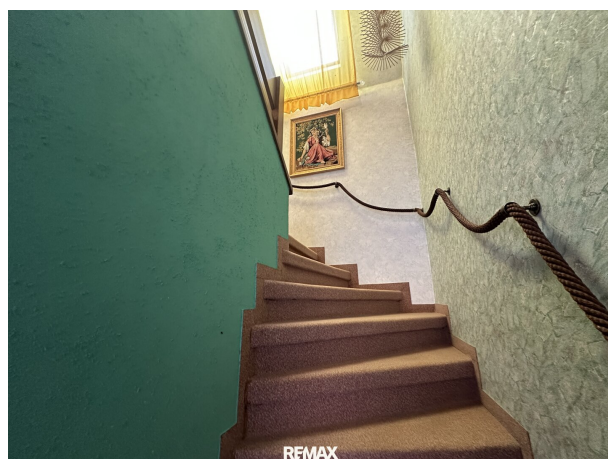
Ihr Ansprechpartner

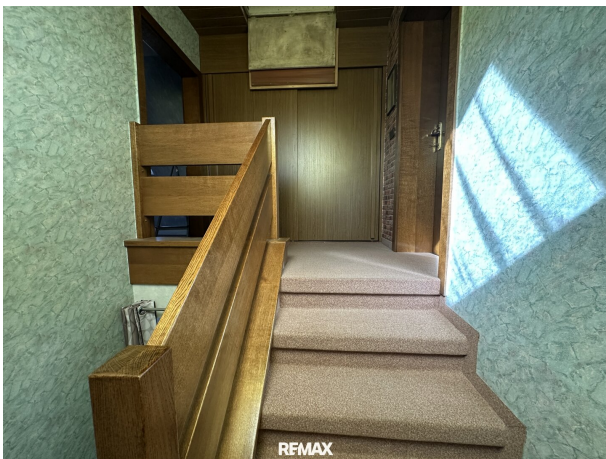


Jörg Kapfer

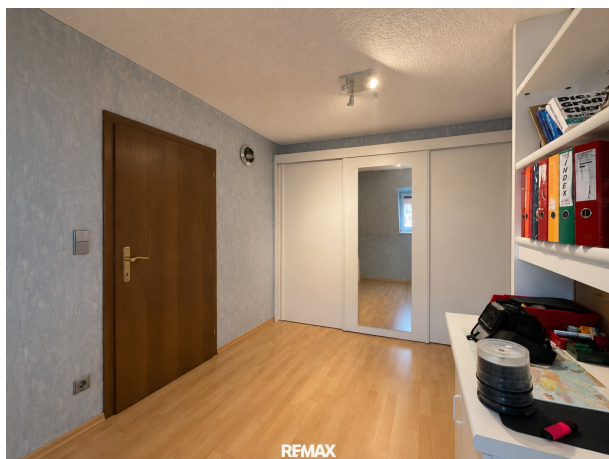














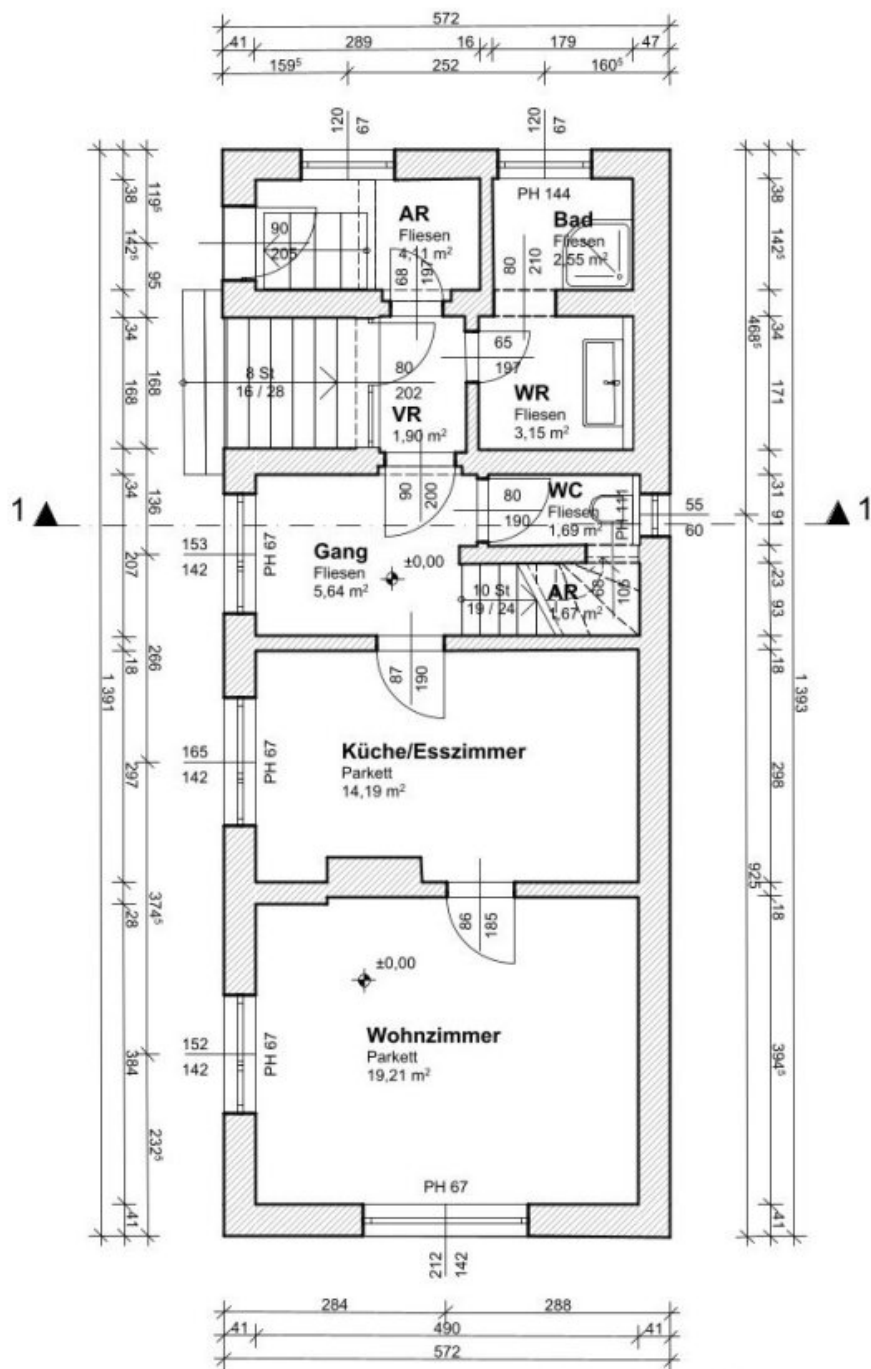




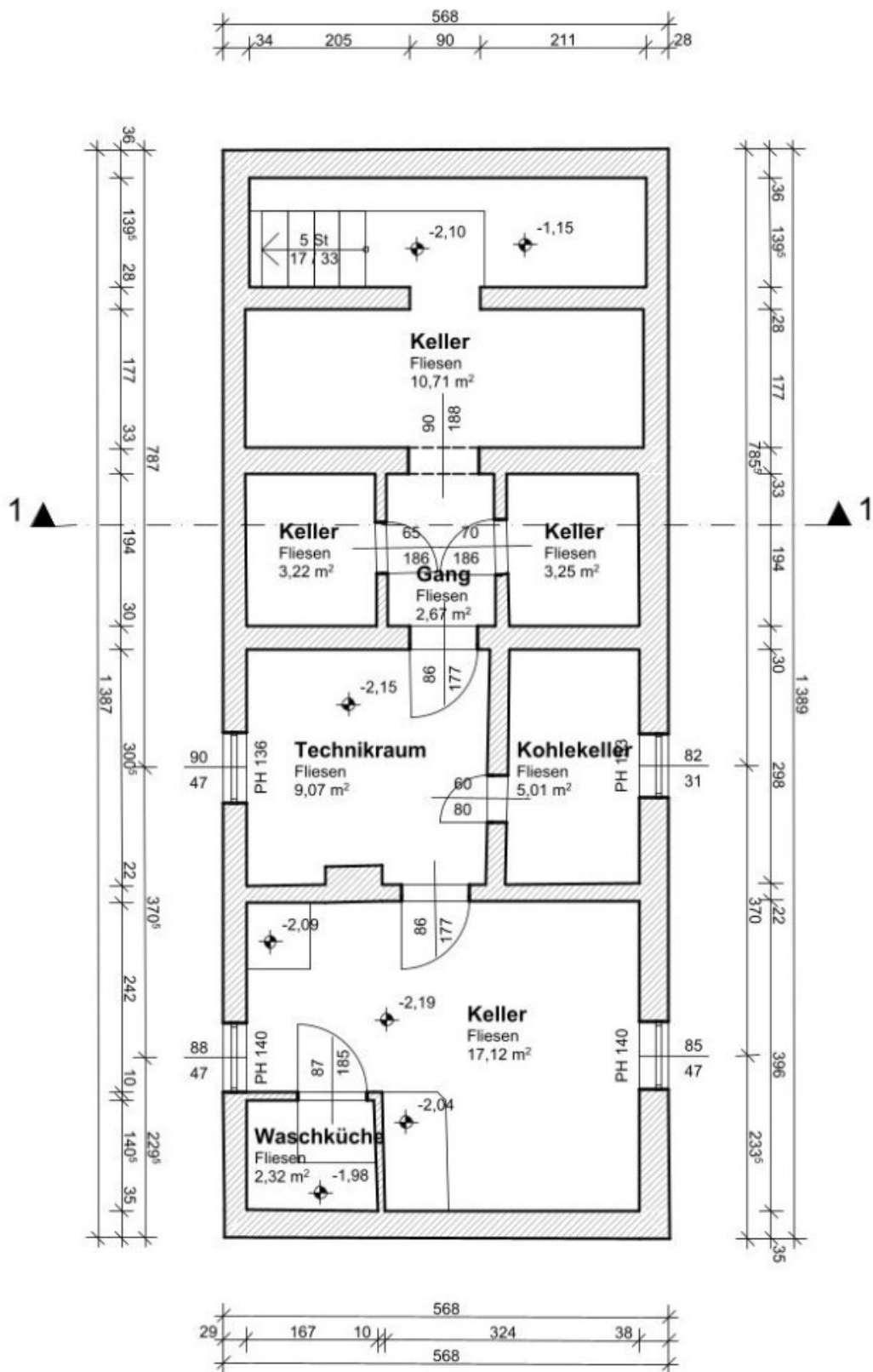




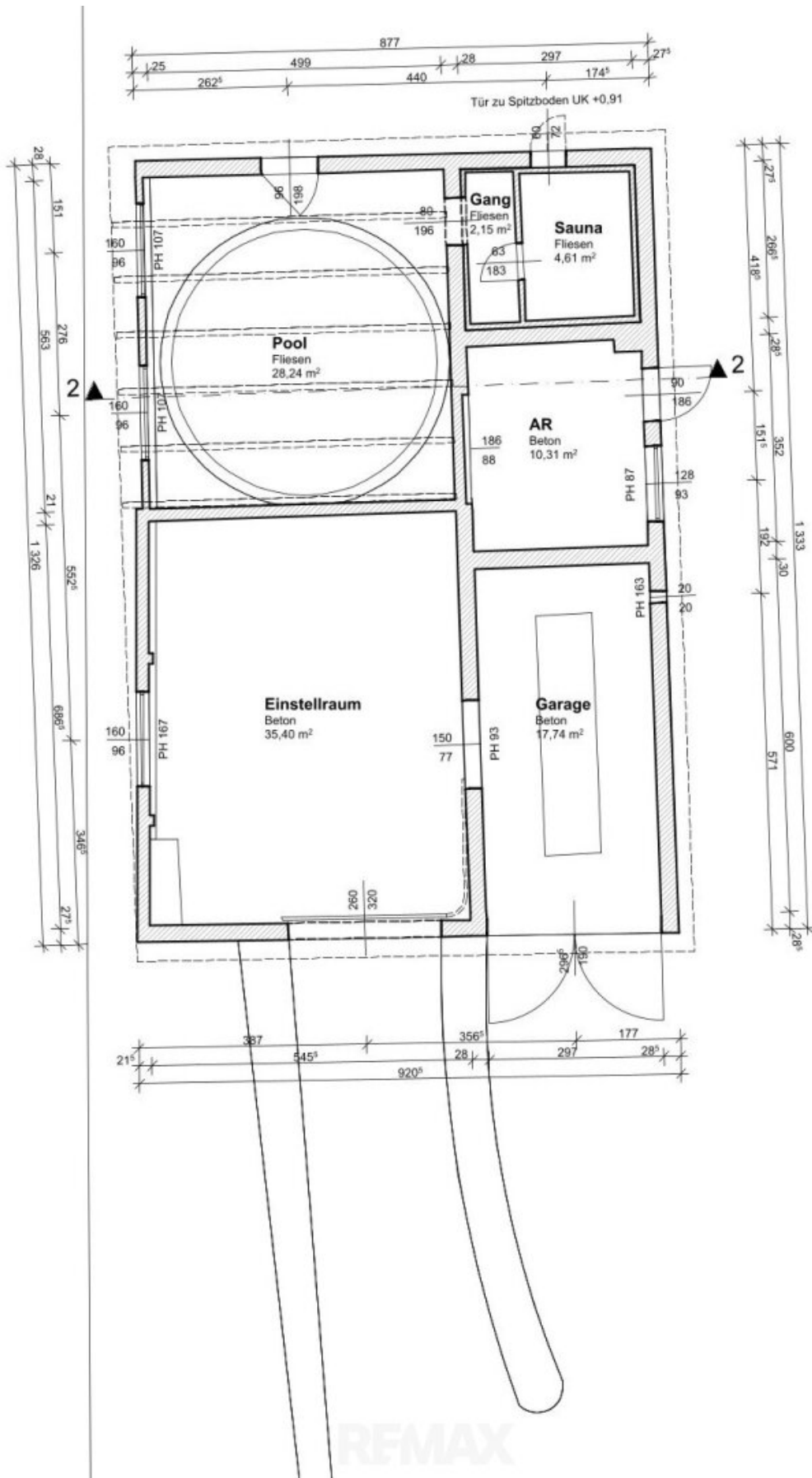




REMAX



Kellergeschoss



REMAX

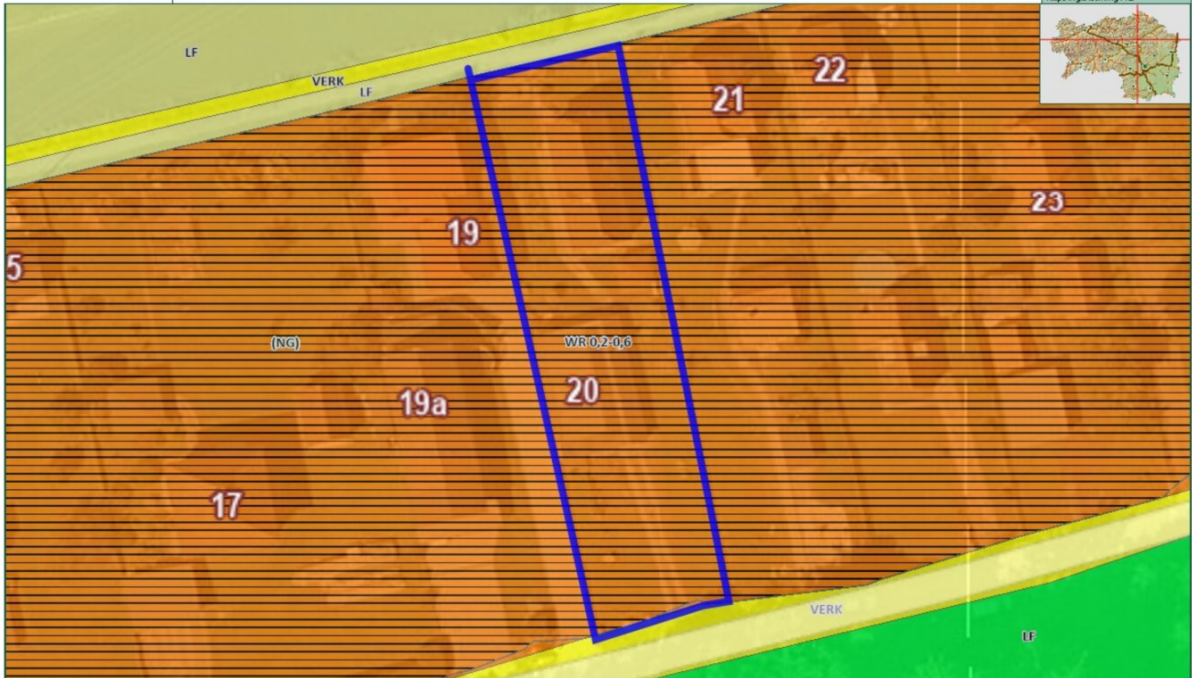




Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 24.07.2026

0 M 1:500 25 m



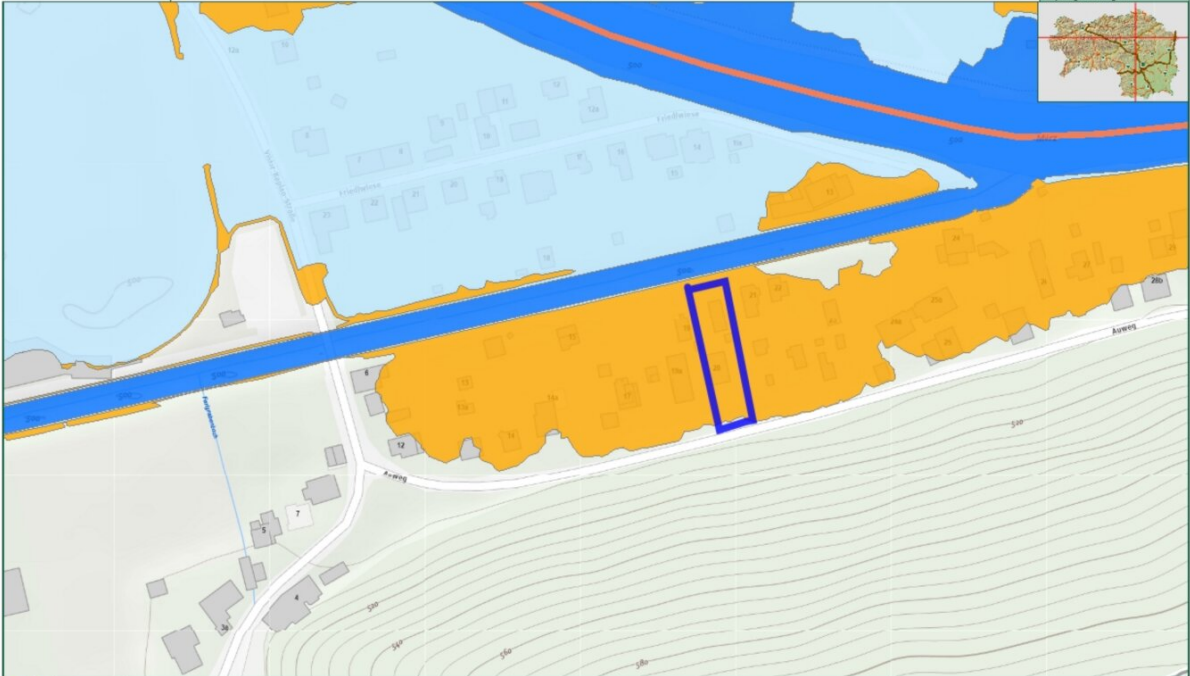
REMAX



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Naturgefahren

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 24.07.2026

0 M 1:2.000 100 m



REMAX

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell significantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: auweg 20, 8605

📍 Adresse

📍 Auweg 20, 8605 Kapfenberg
47.44312°N 15.30413°O
Seehöhe: 502 m

Maßstab: 1 : 5 720

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 24.7.2026

<https://hora.gv.at>

REMAX

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutete das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.

Objektbeschreibung

Schmuckes Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage – Pool, Sauna, Werkstatt & großes Nebengebäude

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Kapfenberg bietet weit mehr als klassischen Wohnraum. Auf einem **ca. 987 m² großen Grundstück** stehen rund **101 m² Wohnfläche** sowie insgesamt **ca. 199 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Nebengebäude mit **Garage, Werkstatt bzw. Einstellraum, Lagerflächen, Indoor-Pool und finnischer Sauna** – ideale Voraussetzungen für Handwerker, Bastler, Hobbyschrauber oder alle, die einfach viel Platz benötigen.

Das Wohnhaus

Das ursprünglich etwa **1938 errichtete und zuletzt um 2000 sanierte Massivhaus** präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist sofort beziehbar. Die vorhandene Raumaufteilung bietet **vier Zimmer** und eignet sich damit sowohl für Paare als auch für eine Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem der großzügige Wohnbereich, ein weiteres Zimmer, Küche, Bad und Nebenräume. Das Obergeschoss bietet zusätzliche Schlaf- bzw. Arbeitsräume sowie ein separates WC. Die Grundrisse auf den Seiten 18 und 19 zeigen eine klassische, gut nutzbare Raumstruktur.

Zusätzlich ist das Haus mit rund **53 m² Kellerfläche** unterkellert. Hier befinden sich Technik-, Wasch- und weitere Keller- bzw. Lagerräume – zusätzlicher Platz, der im Alltag ausgesprochen praktisch ist.

Ein Paradies für Handwerker und Hobby

Das große Nebengebäude macht diese Immobilie zu etwas Besonderem.

Neben einer **Garage mit ca. 17,74 m²** steht laut Plan ein ausgesprochen großzügiger **Einstellraum mit rund 65 m²** zur Verfügung. Die Fotos zeigen, wie vielseitig dieser Bereich genutzt werden kann: als Werkstatt, Hobbyraum, Lager, Schrauberbereich oder für andere platzintensive Freizeitbeschäftigungen.

Wer Werkzeug, Maschinen, Fahrräder, Motorräder, Gartengeräte oder umfangreiches Hobbyequipment unterbringen möchte, findet hier Möglichkeiten, die bei einem klassischen Einfamilienhaus nur selten vorhanden sind.

Indoor-Pool & finnische Sauna

Und nach getaner Arbeit wartet der eigene Wellnessbereich: Im Nebengebäude befindet sich ein **überdachter bzw. innenliegender Pool** sowie eine **finnische Sauna**.

Damit verbindet die Liegenschaft Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf ungewöhnliche Weise. Gerade diese Kombination aus Werkstatt- und Lagerflächen auf der einen sowie Pool und Sauna auf der anderen Seite verleiht dem Objekt einen ganz eigenen Charakter. Die Ausstattung ist auf den Fotos und dem Grundriss des Nebengebäudes sehr gut nachvollziehbar.

Garten & Außenbereich

Das längliche, ebene Grundstück bietet viel Grünfläche rund um Haus und Nebengebäude. Ein **überdachter Pavillon** schafft einen gemütlichen Platz für warme Sommertage, Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Neben der Garage stehen **weitere PKW-Abstellmöglichkeiten** zur Verfügung; in den Stammdaten sind insgesamt vier Stellplätze ausgewiesen.

Ruhige Wohnlage in Kapfenberg

Das Haus befindet sich am **Auweg in Kapfenberg** in einer gewachsenen Siedlungslage. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von Einfamilienhäusern, Gärten und Grünflächen geprägt.

Damit verbindet die Immobilie eine angenehm ruhige Wohnsituation mit den infrastrukturellen Vorteilen der Stadt Kapfenberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, medizinische Versorgung, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sind im Stadtgebiet vorhanden.

Die wichtigsten Eckdaten

- Grundstück: **ca. 987 m²**
- Wohnfläche: **ca. 101 m²**
- Nutzfläche: **ca. 199 m²**
- Keller: **ca. 53 m²**

- 4 Zimmer
- 1 Badezimmer
- 2 WCs
- Garage: **ca. 17,74 m²**
- insgesamt 4 PKW-Stellplätze
- großes Nebengebäude
- großzügiger Einstell-/Werkstattbereich
- Indoor-Pool
- finnische Sauna
- Lager- und Abstellflächen (groß genug um ein Wohnmobil abstellen zu können)
- Garten mit Pavillon
- Massivbauweise
- Baujahr ca. 1938
- letzte Sanierung ca. 2000
- Gas-Zentralheizung

- HWB: **127,3 kWh/m²a – Klasse D**
- fGEE: **2,71 – Klasse E**
- teilmöbliert
- sofort beziehbar
- **Richtpreis € 229.000,–**

Mein Zuhause. Meine Werkstatt. Meine Freizeit.

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die **nicht nur Wohnfläche suchen, sondern Platz für ihre Ideen brauchen.**

Ob Handwerker, Bastler, Hobbyschrauber oder Familie mit großem Platzbedarf: Das Nebengebäude eröffnet außergewöhnlich viele Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig sorgen Pool, Sauna, Garten und Pavillon dafür, dass auch Erholung und Freizeit nicht zu kurz kommen.

Ein Haus mit Charakter und ungewöhnlich viel Nutzfläche – eine interessante Gelegenheit für alle, die Wohnen, Hobby und Handwerk auf dem eigenen Grundstück miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur & Wirtschaftsstandort Kapfenberg

Kapfenberg verbindet hohe Wohnqualität mit der Infrastruktur einer der bedeutendsten Industrie- und Wirtschaftsregionen Österreichs. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzten, Apotheken sowie einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot verfügt die Stadt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die **S6 Semmering Schnellstraße** und den Bahnverkehr.

Eine Besonderheit ist die außergewöhnliche wirtschaftliche Stärke: **Kapfenberg ist Heimat von 15 Weltmarktführern, rund 1.250 Unternehmen und etwa 14.500 Arbeitsplätzen.** Zu

den international führenden Betrieben zählen unter anderem Unternehmen aus den Bereichen Edelstahl und Spezialwerkstoffe, Luftfahrt, Motorsport, Hochdrucktechnik, Hartmetall, Oberflächenbeschichtung, Kettenproduktion und Biotechnologie.

Unternehmen wie **voestalpine BÖHLER Edelstahl, voestalpine BÖHLER Aerospace, Pankl Racing Systems, BHDT, Boehlerit, Böhler Welding, Pewag, Wikus, Oerlikon Balzers, Ionbond, Exel Composites und INNIO** stehen beispielhaft für die internationale Bedeutung des Standortes. Produkte und Komponenten aus Kapfenberg finden sich unter anderem in der Luftfahrt, im internationalen Motorsport, in der Automobilindustrie und im Maschinenbau. Die Stadt nennt als Kunden der heimischen Leitbetriebe beispielsweise Airbus, Boeing, Ferrari, Rolls-Royce und Siemens.

Mit dem **2023 eröffneten modernsten Edelstahlwerk der Welt**, der FH JOANNEUM sowie der Nähe zur Montanuniversität Leoben ist Kapfenberg zugleich ein bedeutender Technologie-, Forschungs- und Ausbildungsstandort.

Für Immobilienkäufer bedeutet dies vor allem eines: einen starken regionalen Arbeitsmarkt mit zahlreichen hochqualifizierten Arbeitsplätzen direkt vor der Haustüre – verbunden mit kurzen Wegen, guter Infrastruktur und dem Freizeitwert der Hochsteiermark.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap