

**Exklusiver Bungalow in Kapfenberger Toplage – 230 m²
auf einer Ebene, Doppelgarage und große Terrasse**



Objektnummer: 6154/576

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	231,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,11 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	739.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

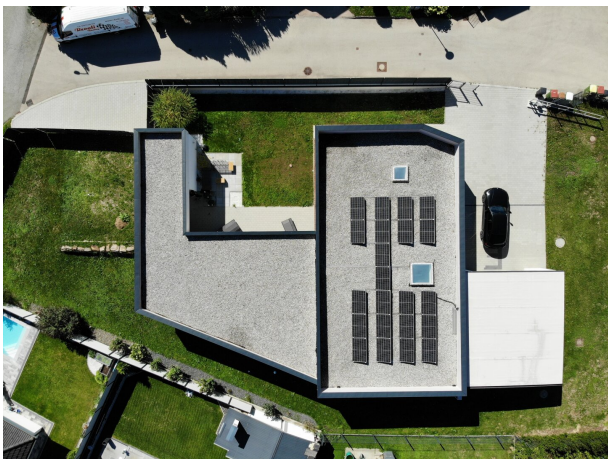
C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853

H +43 664 4

Gerne stehen
Verfügung.























ANSIET WEST

ANSICHT OST

ANSICHT SÜD

ANSICHT NORD

[illegible]

LEGENDE

- HEIZ
- STRAHLUNG
- ZEILENHEIZUNG
- OPISKAAT-HEIZUNGSMANAGEMENT
- OPISKAAT-HEIZUNGSMANAGEMENT
- OPISKAAT-HEIZUNGSMANAGEMENT
- OPISKAAT-HEIZUNGSMANAGEMENT

76 DEPARTEMENTHEIZUNG
HEIZUNG
HEIZUNG
HEIZUNG
HEIZUNG
HEIZUNG
HEIZUNG

1.2.12

HEIZUNGSMANAGEMENT
HEIZUNGSMANAGEMENT
HEIZUNGSMANAGEMENT
HEIZUNGSMANAGEMENT
HEIZUNGSMANAGEMENT
HEIZUNGSMANAGEMENT
HEIZUNGSMANAGEMENT

0.00 = +582.80

VORABZUG

POLIERPLAN			
Name Katharina und Marco Fridrich Hans-Besel-Gasse 25 - 8605 Kapfenberg	Name Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage	Datum 2021-09-20	Datum 2021-09-20
POLIERPLAN ANSICHTEN		Datum 2021-09-20	Datum 2021-09-20

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Kapfenberg, nahe Schirmitz, erwartet Sie dieser außergewöhnlich großzügige Bungalow in moderner Massivholzbauweise. Die ruhige Umgebung, die gute Infrastruktur und das weitläufige Grundstück mit ca. 1.314 m² schaffen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit viel Privatsphäre.

Das Haus bietet rund 230 m² Wohnfläche, vollständig auf einer Ebene. Die barrierefreie Gestaltung eignet sich sowohl für Familien als auch für Menschen, die langfristig bequem und ohne Stufen wohnen möchten.

Großzügiges und modernes Wohnkonzept

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener, modern ausgestatteter Küche. Große Flächen und die durchdachte Raumgestaltung sorgen für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein derzeit als Klavierzimmer genutzter Bereich lässt sich vielseitig verwenden – beispielsweise als Büro, Fitnessraum, Bibliothek oder durch Abtrennung als zusätzliches Zimmer.

Zur weiteren Raumaufteilung gehören zwei Kinderzimmer sowie ein großzügiges Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, eigenem Badezimmer mit Dusche und separatem WC. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einen geräumigen Vorraum, zwei Abstellräume sowie einen Wasch- und Technikraum.

Vom Vorraum gelangt man direkt in die Doppelgarage – besonders komfortabel bei jedem Wetter. Ein zusätzlicher separater Raum im Innenhof bietet sich ideal als Büro, Atelier, Hobbyraum oder ruhiger Arbeitsbereich an.

Viel Platz im Freien

Vor dem Haus befindet sich eine großzügige, geschützte Terrassenfläche im Innenhof mit ca. **75 m²**. Sie bietet viel Platz zum Entspannen und gesellige Abende.

Eine weitere Terrasse mit ca. **10 m²** auf der Rückseite des Hauses genießt die Morgensonne und ist der perfekte Ort für den ersten Kaffee des Tages.

Moderne und effiziente Haustechnik

Der Bungalow wurde als moderner Massivholzbau in hochwertiger KLH-Bauweise errichtet. Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für zeitgemäßes und komfortables Heizen. Zusätzlich

unterstützt eine Photovoltaikanlage mit rund **7 kWp** die nachhaltige Energieversorgung.

Elektrische Rollläden und Raffstores sowie ein BUS-System zur intelligenten Steuerung verschiedener Hausfunktionen unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard.

Die wichtigsten Vorzüge

- Ca. 230 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- Ca. 1.314 m² großes Grundstück
- Barrierefrei konzipierter Bungalow
- Moderner KLH-Massivholzbau
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Drei Schlafzimmer und vielseitig nutzbarer Zusatzbereich
- Master-Schlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Bad
- Zwei Badezimmer und zwei separate WCs
- Rund 85 m² zusätzliche Terrassenflächen
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Separater Büro- oder Hobbyraum im Innenhof
- Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage
- Elektrische Rollläden und Raffstores
- Intelligentes BUS-System
- Ruhige und begehrte Wohnlage nahe Schirmitz

Dieses besondere Wohnhaus verbindet großzügiges, barrierefreies Wohnen mit moderner Technik, nachhaltiger Bauweise und einer ausgezeichneten Lage. Eine Immobilie für Menschen, die viel Platz, Ruhe und hohen Wohnkomfort auf einer Ebene schätzen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Informationen sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <4.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap