*** Ein Anwesen mit Charakter – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit eigenem Wald ***



Objektnummer: 6154/584

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8605 Kapfenberg
Gesamtfläche:	415,27 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Heizkosten:	348,39 €
USt.:	65,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Engelmaier

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

T +43664 3576021

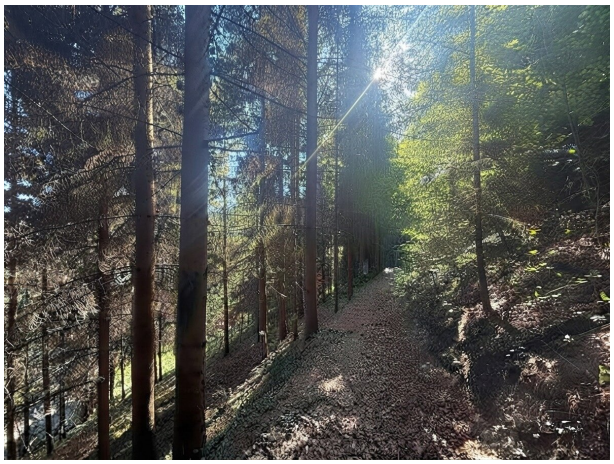
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




















Es ist ein Brauch von alters her, wo Sorgen sind, ist auch Likör.













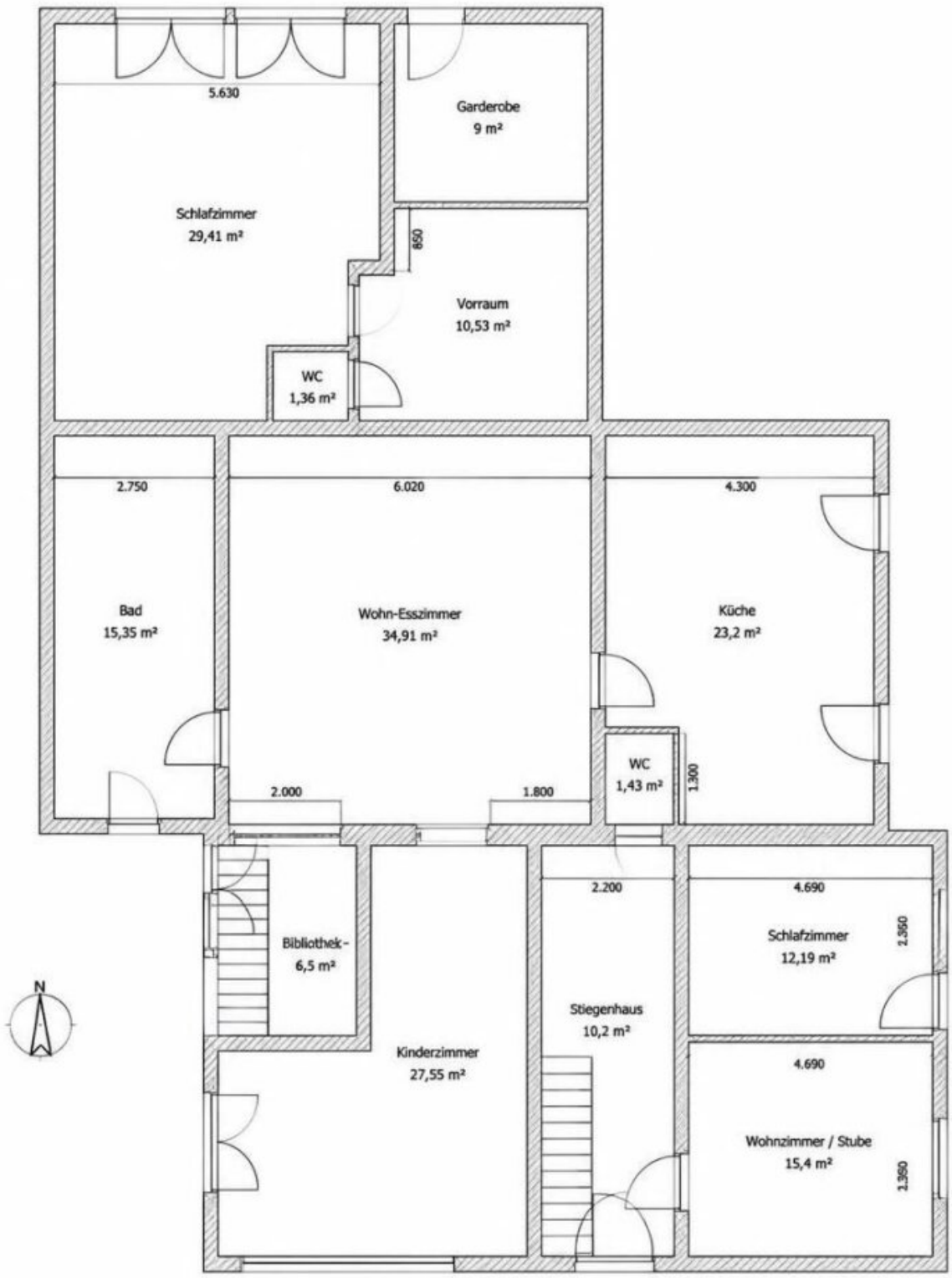


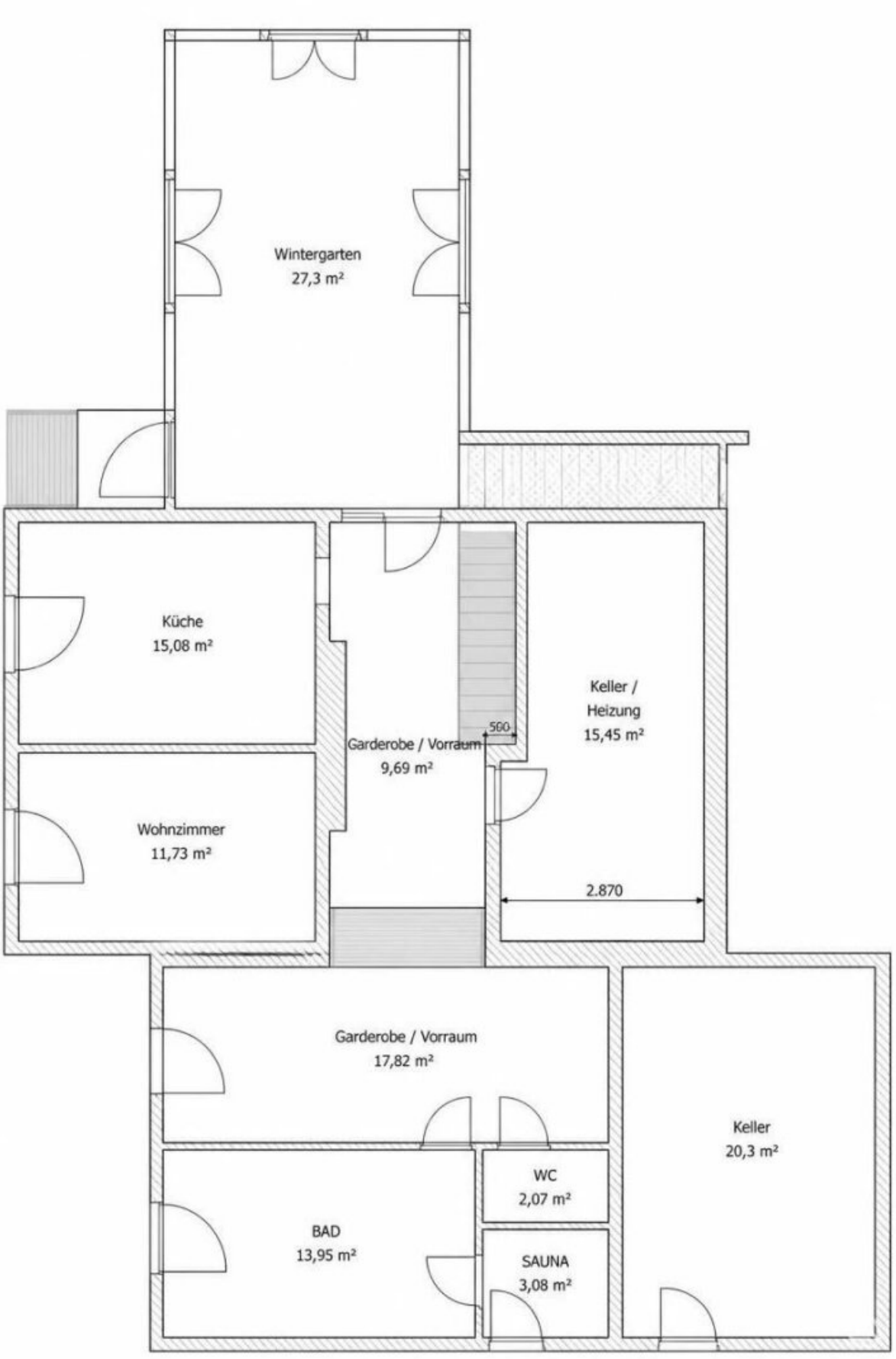


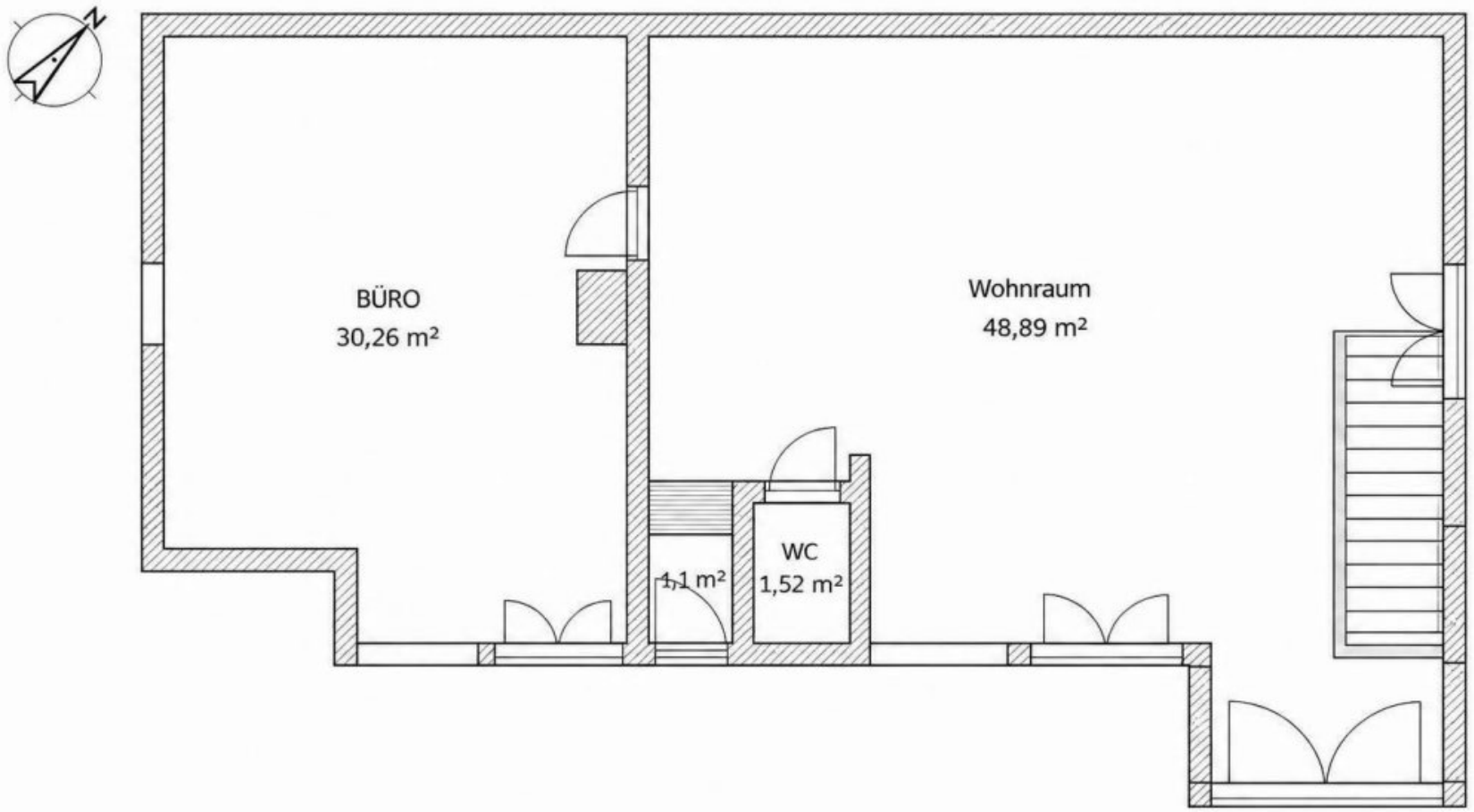







5.630
Garderobe
9 m²
Schlafzimmer
29,41 m²
850
Vorraum
10,53 m²
WC
1,36 m²
2.750
6.020
4.300
Bad
15,35 m²
Wohn-Esszimmer
34,91 m²
Küche
23,2 m²
WC
1,43 m²
1.300
2.000
1.800
2.200
4.690
Schlafzimmer
12,19 m²
2.950
Bibliothek-
6,5 m²
Stiegenhaus
10,2 m²
Kinderzimmer
27,55 m²
4.690
Wohnzimmer / Stube
15,4 m²
1.980
N


Wintergarten
27,3 m²
Küche
15,08 m²
Wohnzimmer
11,73 m²
Garderobe / Vorraum
9,69 m²
560
Keller /
Heizung
15,45 m²
2.870
Garderobe / Vorraum
17,82 m²
BAD
13,95 m²
WC
2,07 m²
SAUNA
3,08 m²
Keller
20,3 m²


N
BÜRO
30,26 m²
Wohnraum
48,89 m²
WC
1,52 m²
1,1 m²

Objektbeschreibung

Ein Haus, das man nicht jeden Tag findet

Außergewöhnliches Zweifamilienhaus in Kapfenberg mit ca. 369 m² Wohnfläche*, eigenem Wald und großzügigem Platzangebot

ca. 415,27 m² Gesamtfläche | 8 Zimmer | 4 Garagen

Manche Immobilien beeindrucken durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus verbindet beides – und bietet darüber hinaus eine Vielzahl an besonderen Qualitäten, die es zu einem ganz besonderen Zuhause machen.

In einer ruhigen Sackgasse in Kapfenberg gelegen, präsentiert sich dieses großzügige Anwesen als Rückzugsort für Menschen, die viel Raum zum Leben schätzen und gleichzeitig Wert auf eine gute Infrastruktur legen.

Mit rund 415,27 m² Gesamtfläche eröffnet das Haus außergewöhnlich viele Möglichkeiten. Zwei Generationen unter einem Dach, großzügiges Familienleben, Wohnen und Arbeiten oder eine flexible Nutzung der vorhandenen Bereiche – hier kann das eigene Zuhause ganz individuell gestaltet werden.

Großzügiges Wohnen mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten

Bereits die Dimensionen des Hauses machen deutlich, dass es sich hier um eine Immobilie der besonderen Art handelt.

Die großzügigen Räumlichkeiten verteilen sich auf mehrere Bereiche und schaffen eine angenehme Mischung aus gemeinschaftlich genutzten Wohnflächen und persönlichen Rückzugsmöglichkeiten. Mehrere Schlafzimmer, Kinderzimmer, ein Büro, eine Bibliothek, großzügige Wohnbereiche sowie zusätzliche Neben- und Garderobenflächen bieten viel Raum für unterschiedliche Lebenssituationen.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die vorhandene Fläche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen. Ob große Familie, Mehrgenerationenhaushalt oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus lässt Raum für individuelle Konzepte und Veränderungen im Laufe des Lebens.

Die Ausstattung mit Parkett, Laminat und Fliesen sorgt dabei für einen abwechslungsreichen und wohnlichen Charakter.

Eine Wohnlage, die Ruhe und Natur verbindet

Ein wesentlicher Bestandteil des besonderen Wohngefühls ist die Lage.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchzugsverkehr. Wer nach Hause kommt, lässt den Trubel des Alltags hinter sich und findet eine angenehm ruhige Umgebung vor.

Eine Besonderheit, die man bei Immobilien dieser Art nur selten findet, ist der eigene Wald direkt neben dem Grundstück. Dieses Stück Natur unmittelbar am Haus verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Atmosphäre und schafft eine besondere Verbindung zur umliegenden Landschaft.

Auch die zahlreichen Obstbäume tragen zum natürlichen Charakter des Grundstücks bei. Zwei vorhandene Hütten bieten zusätzlichen praktischen Stauraum, etwa für Gartengeräte, Werkzeuge oder sonstige Utensilien.

Freiraum für schöne Stunden

Die großzügige Terrasse bietet viel Platz, um den Außenbereich zu genießen – sei es bei einem gemeinsamen Essen, beim Entspannen oder bei geselligen Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Extra ist der Wintergarten, der einen geschützten und lichtvollen Bereich schafft und das Wohnen auf angenehme Weise mit dem Außenbereich verbindet.

Für entspannte Stunden im eigenen Zuhause stehen außerdem eine Sauna sowie eine Whirlpool-Badewanne zur Verfügung.

So entsteht ein Wohnumfeld, in dem Erholung nicht erst mit einer Reise beginnt, sondern direkt zu Hause möglich ist.

Vier Garagen und durchdachte Ausstattung

Auch funktional hat das Anwesen einiges zu bieten.

Mit vier Garagen steht außergewöhnlich viel Platz für Fahrzeuge zur Verfügung. Gleichzeitig ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten für Stauraum, Hobby oder persönliche Projekte.

Für ein hohes Sicherheitsgefühl sorgt eine Alarmanlage.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung.

Wohnen im Grünen – und trotzdem gut angebunden

Die Immobilie vereint die Ruhe einer naturnahen Wohnlage mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Stadt.

In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Schulen, Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, ein Einkaufszentrum und eine Bank. Auch eine Busverbindung ist vorhanden.

Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wert auf kurze Wege im Alltag legen, ohne auf ein ruhiges Wohnumfeld verzichten zu müssen.

Ein Zuhause mit Charakter

Was dieses Anwesen besonders macht, ist nicht ein einzelnes Ausstattungsmerkmal.

Es ist das Zusammenspiel aus außergewöhnlich viel Wohnraum, der ruhigen Sackgassenlage, dem eigenen Wald direkt neben dem Grundstück, den großzügigen Außenbereichen, dem Wintergarten, der privaten Wellnessausstattung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Hier gibt es Raum für die Familie, Raum für Hobbys, Raum zum Arbeiten und vor allem Raum, um sich langfristig ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Wer großzügiges Wohnen schätzt und dabei die Verbindung von Ruhe, Natur und guter Infrastruktur sucht, findet hier eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Gesamtfläche: 415,27 m²
- Wohnfläche: ca. 369 m²*
- Zimmer: 8
- Badezimmer: 2
- WC: 4
- Garagen: 4
- Terrasse: vorhanden
- Wintergarten: vorhanden

- Sauna: vorhanden
- Badewanne: vorhanden
- Heizung: Gas-Zentralheizung. Für gemütliche Stunden und eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt zudem ein Holzofen, der an kühleren Tagen für angenehme Wärme und ein wohnliches Ambiente sorgt.
- Solaranlage: zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Alarmanlage: mit direktem Polizeiruf
- Lage: ruhige Sackgasse ohne Durchzugsverkehr
- Ausblick: Berg-, Stadt-, Fern- und Grünblick
- Besonderheiten: eigener Wald direkt neben dem Grundstück, Obstbäume, zwei zusätzliche Hütten
- Infrastruktur: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Schulen, Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentrum, Bank und Busverbindung in der näheren Umgebung

Ein Haus, das man erleben sollte

Ein Anwesen dieser Größe und mit dieser Kombination aus Wohnraum, Natur, Ruhe und Ausstattung lässt sich nur bedingt in Zahlen beschreiben.

Die tatsächliche Atmosphäre, die Großzügigkeit der Räume und die besondere Lage erschließen sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung.

Vielleicht ist es genau der Ort, an dem aus vielen Möglichkeiten Ihr persönliches Zuhause wird.

Haben Sie Interesse an dieser besonderen Immobilie oder noch Fragen? Ich freue mich, Ihnen das Anwesen persönlich näher vorzustellen. Sie erreichen mich gerne unter **0664 357 60 21**.

Denise Engelmaier

*Die angeführte Wohnfläche von ca. 369 m² wurde auf Basis der vorliegenden Flächenaufstellungen abgeleitet und ist vorbehaltlich einer finalen Prüfung bzw. Bestätigung der maßgeblichen Flächenberechnung.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen, Maß- und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers, der Baubehörde, der Verwaltung oder sonstiger Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgetreu und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap