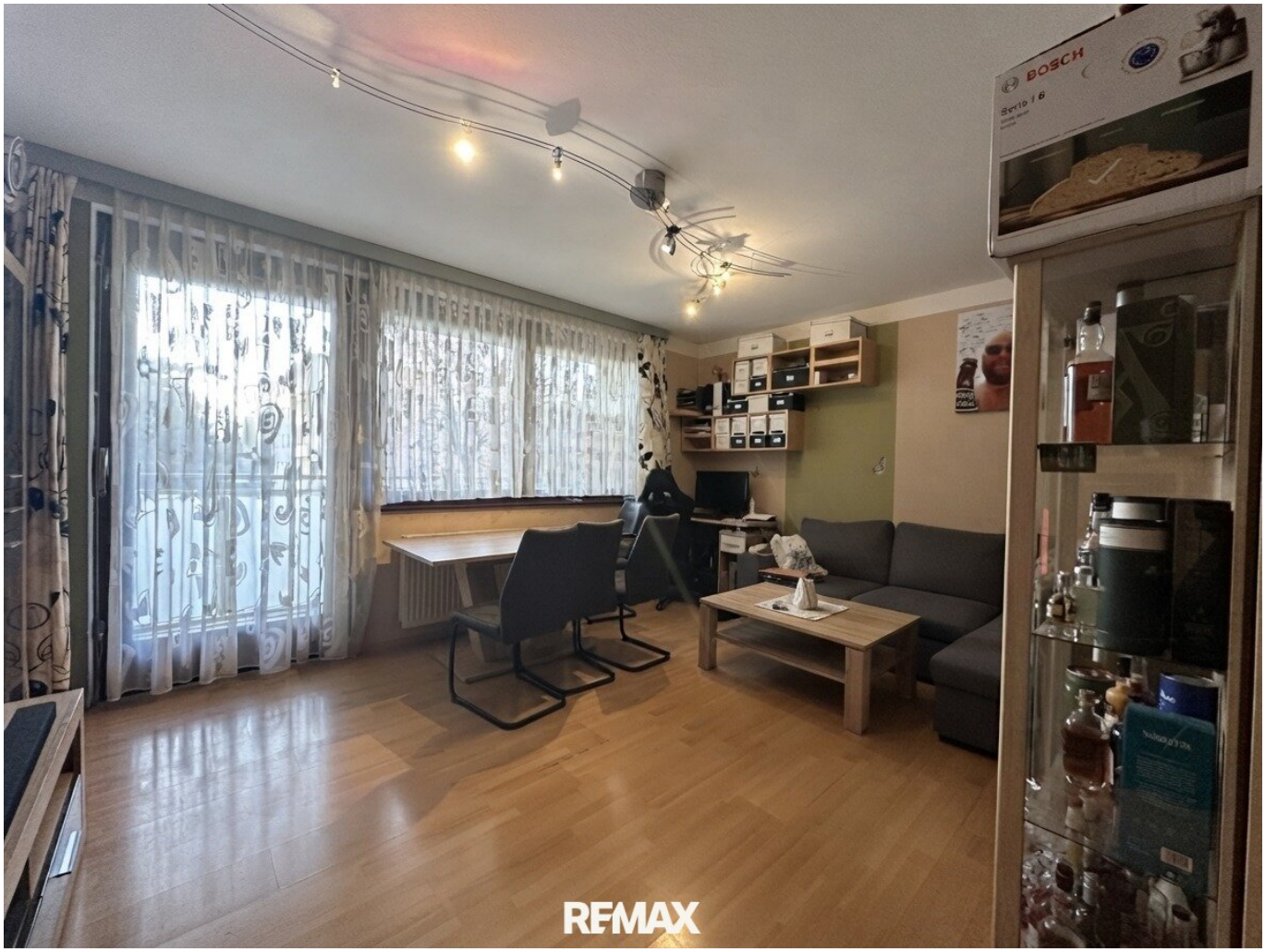
# ***3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Lift – viel Potenzial für Ihre Wohnträume!***




Wohnzimmer

**Objektnummer: 3812/461**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8605 Kapfenberg |
| **Baujahr:** | 1978 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 71,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 128,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,77 |
| **Kaufpreis:** | 118.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 168,51 € |
| **Heizkosten:** | 168,40 € |
| **Sonstige Kosten:** | 181,76 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jörg Kapfer**


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

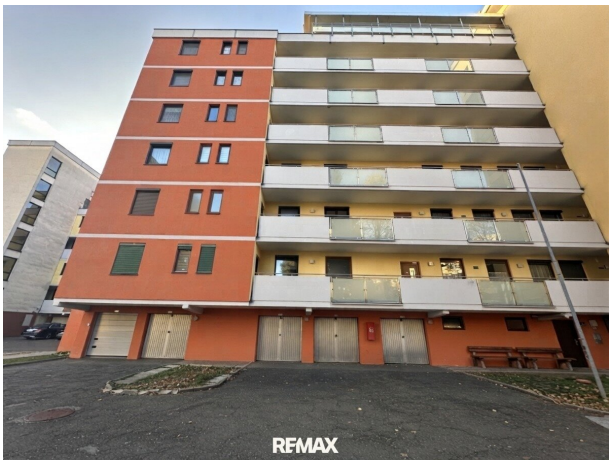

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

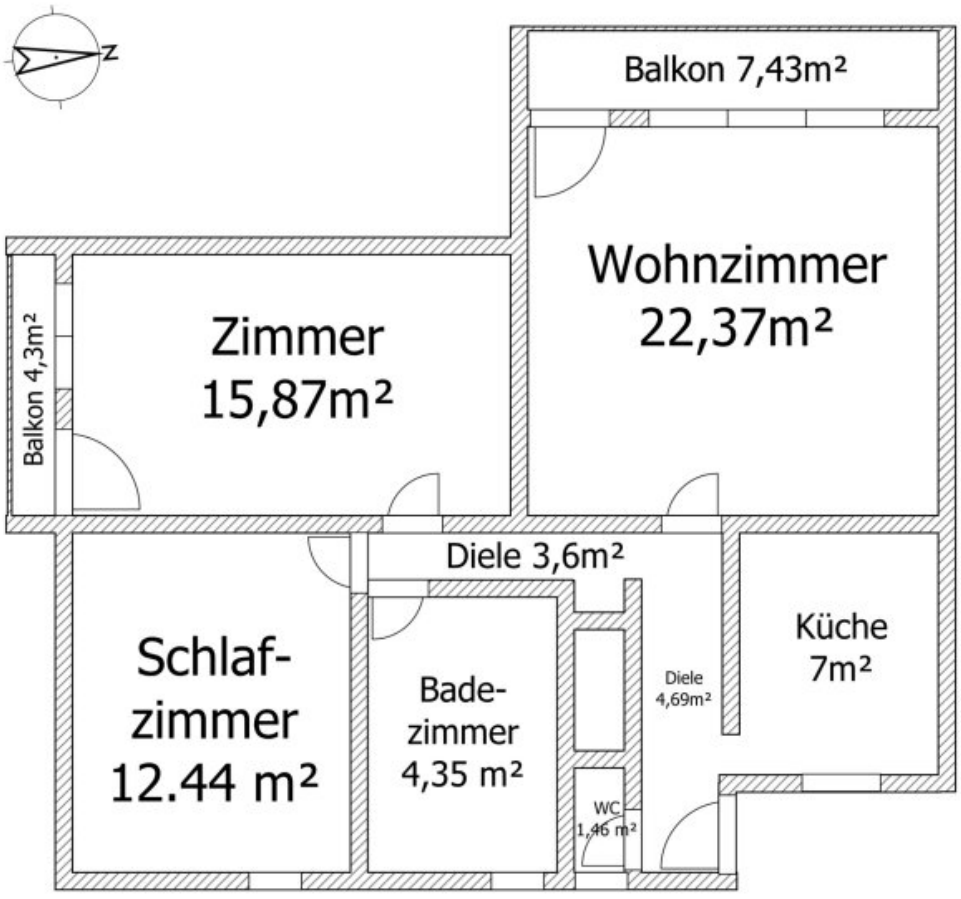

RE/MAX


RE/MAX


DIE HEIZUNG IST EINGESCHALTET!
FALLS EINZELNE HEIZKÖRPER NICHT WARM WERDEN,
SIND DIESE IN DEN WOHNUNGEN BITTE SELBST ZU ENTLÜFTEN!
RE/MAX

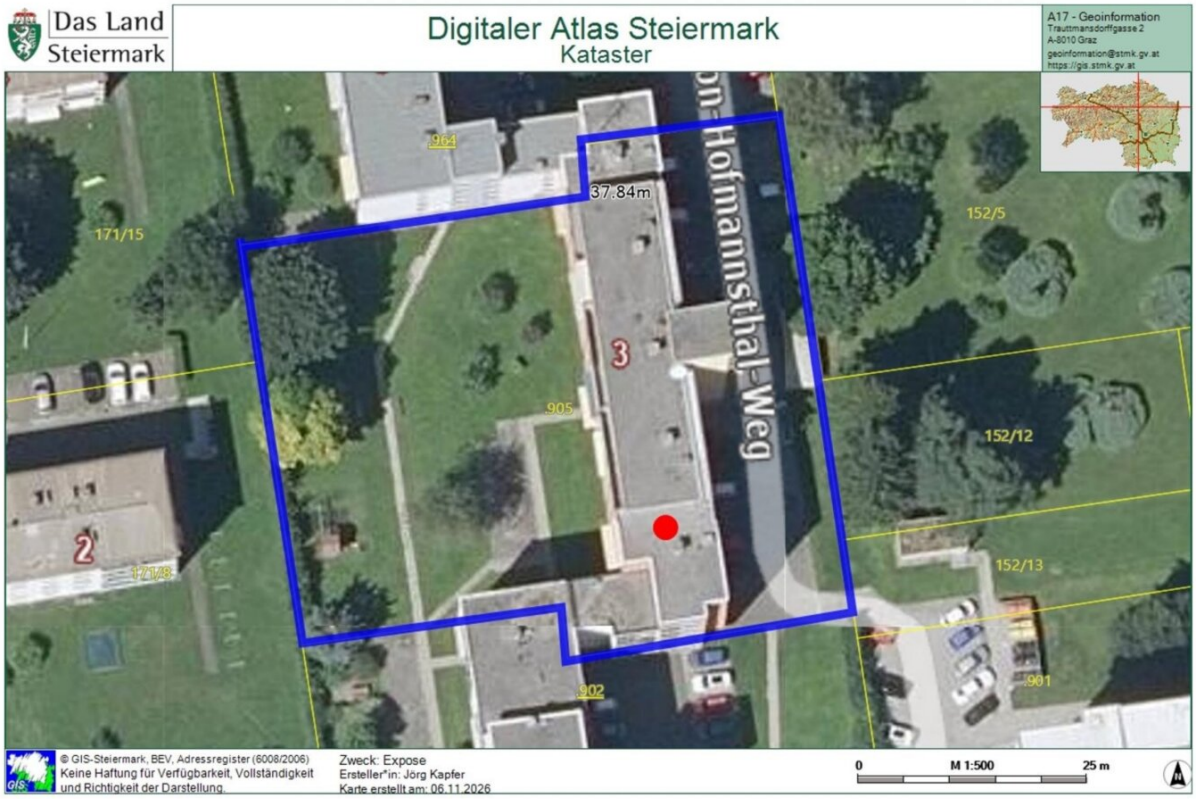

RE/MAX


RE/MAX

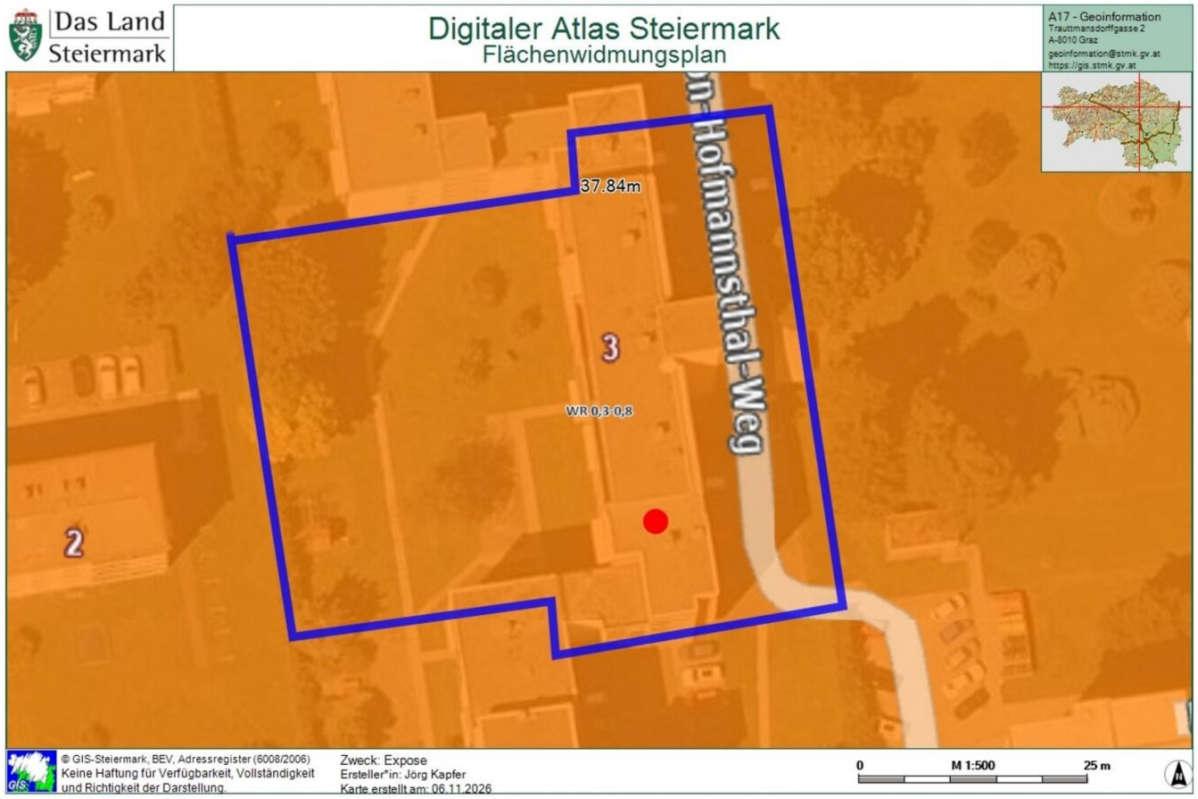



Grundriss Skizze ohne Gewähr
70,20 m²

RE/MAX


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Kataster
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
964
37.84m
171/15
152/5
3
905
152/12
2
171/8
152/13
902
901
Hofmannsthal-Weg
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 06.11.2026
0
M 1:500
25 m

RE/MAX

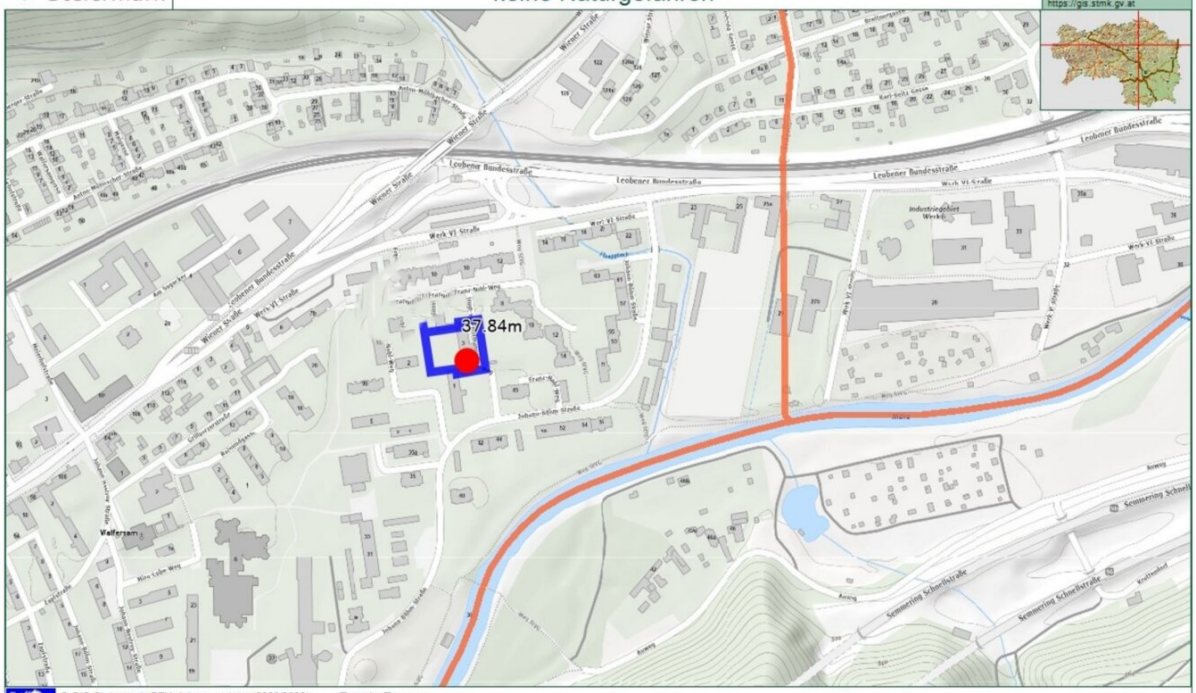

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
37.84m
3
WR 0,3 0,8
2
-Hofmannsthal-Weg
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 06.11.2026
0
M 1:500
25 m

Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

## keine 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: 06.11.2026

0 M 1:5.000 250 m

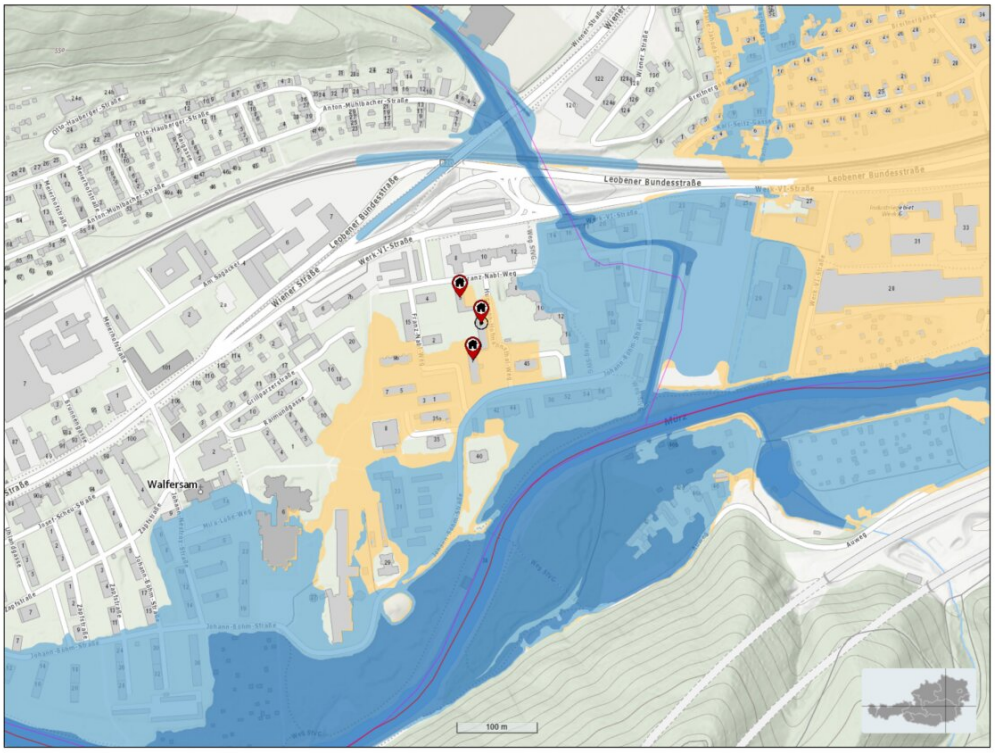
RE/MAX

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

# Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

- 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 signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)




Suche: Hugo-v.-Hofmannsthal-Weg, 8605 Kapfenberg

Adresse

Hugo-v.-Hofmannsthal-Weg 3, 8605 Kapfenberg
47,44905°N 15,31123°O
Seehöhe: 504 m

Maßstab: 1 : 5 720

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2026, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 6.11.2026

https://hora.gv.at

RE/MAX

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

# Hochwasserrisikozonierung

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

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.

RE/MAX

# Objektbeschreibung

***3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Lift – viel Potenzial für Ihre Wohnträume!***

**71 m² Wohnfläche | Südbalkon & Westbalkon | 1. Obergeschoss | Lift | Parkmöglichkeiten**

**Viel Platz, ideale Raumaufteilung und sonnige Aussichten!**

Diese sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, zwei Balkone mit unterschiedlicher Sonnenausrichtung und eine Wohnfläche von rund 71 m²**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses** und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Ein besonderes Highlight sind die **beiden Balkone**: Während der Südbalkon zum Genießen der Sonnenstunden einlädt, bietet der Westbalkon die Möglichkeit, den Tag bei angenehmer Abendsonne ausklingen zu lassen.

**Durchdachte Raumaufteilung mit vielen Möglichkeiten**

Die ideale Aufteilung der drei Zimmer ermöglicht eine vielseitige Nutzung – ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder für Menschen, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

**Das Badezimmer und das WC sind räumlich voneinander getrennt**, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Gelegenheit, sämtliche Wohnräume nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

**Zwei Balkone – Sonne von Süden und Westen**

Die Kombination aus einem Süd- und einem Westbalkon ist ein besonderer Vorzug dieser Immobilie. Hier finden Sie je nach Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen, Lesen oder Genießen der frischen Luft.

**Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus**

Ein weiterer praktischer Vorteil sind die **vor dem Wohnhaus vorhandenen PKW-Abstellplätze**. Auch der Lift erleichtert den Alltag und sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

**Die Highlights im Überblick**

- Ca. 71 m² Wohnfläche
- 3 gut aufgeteilte Zimmer
- 1. Obergeschoss mit Lift
- barrierefrei erreichbar
- Südbalkon und Westbalkon
- Badezimmer und WC getrennt
- Ideale, funktionelle Raumaufteilung
- Sanierungsbedürftiger Zustand mit Gestaltungspotenzial
- PKW-Abstellplätze vor dem Wohnhaus
- Interessant für Eigennutzer und Anleger
- Rücklagenstand der Wohnanlage per 31.12.2025: **€ 110.334,68**

## Betriebskosten und monatliche Vorschreibung

Die monatliche Gesamtvorschreibung für die Wohnung beträgt derzeit **€ 518,67 inkl. Umsatzsteuer** und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten inkl. 10 % USt.

Heizkosten inkl. 20 % USt.

Verwaltungskosten inkl. 10 % USt.

Instandhaltungsbeitrag (Rücklage)

Darlehensrückzahlung LHB OÖ

**Gesamt monatlich**

**Information zum bestehenden Darlehen:**

In der monatlichen Vorschreibung ist eine Darlehensrückzahlung an die **Landeshypothekenbank Oberösterreich (LHB OÖ)** in Höhe von € 70,22 enthalten.

Es handelt sich um ein **nicht gefördertes, noch offenes Darlehen** mit einem derzeit aushaftenden Betrag von **€ 1.998,08** und einer voraussichtlichen Restlaufzeit von rund **2,5 Jahren**.

Nach vollständiger Tilgung dieses Darlehens entfällt die monatliche Darlehensbelastung von € 70,22.

Bei ansonsten unveränderten Kosten würde sich die monatliche Gesamtvorschreibung dadurch von derzeit € 518,67 auf **€ 448,45** reduzieren.

*Alle Angaben laut vorliegender Vorschreibung bzw. Auskunft zum Darlehensstand. Änderungen durch die Hausverwaltung sowie Anpassungen der laufenden Kosten bleiben vorbehalten.*

**Ihr neues Zuhause wartet auf Ihre Ideen!**

**Eine Wohnung mit hervorragender Raumaufteilung, zwei sonnigen Balkonen und viel Potenzial!**

Wer bereit ist, in eine Modernisierung zu investieren, findet hier eine interessante Gelegenheit, sich ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

**Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap