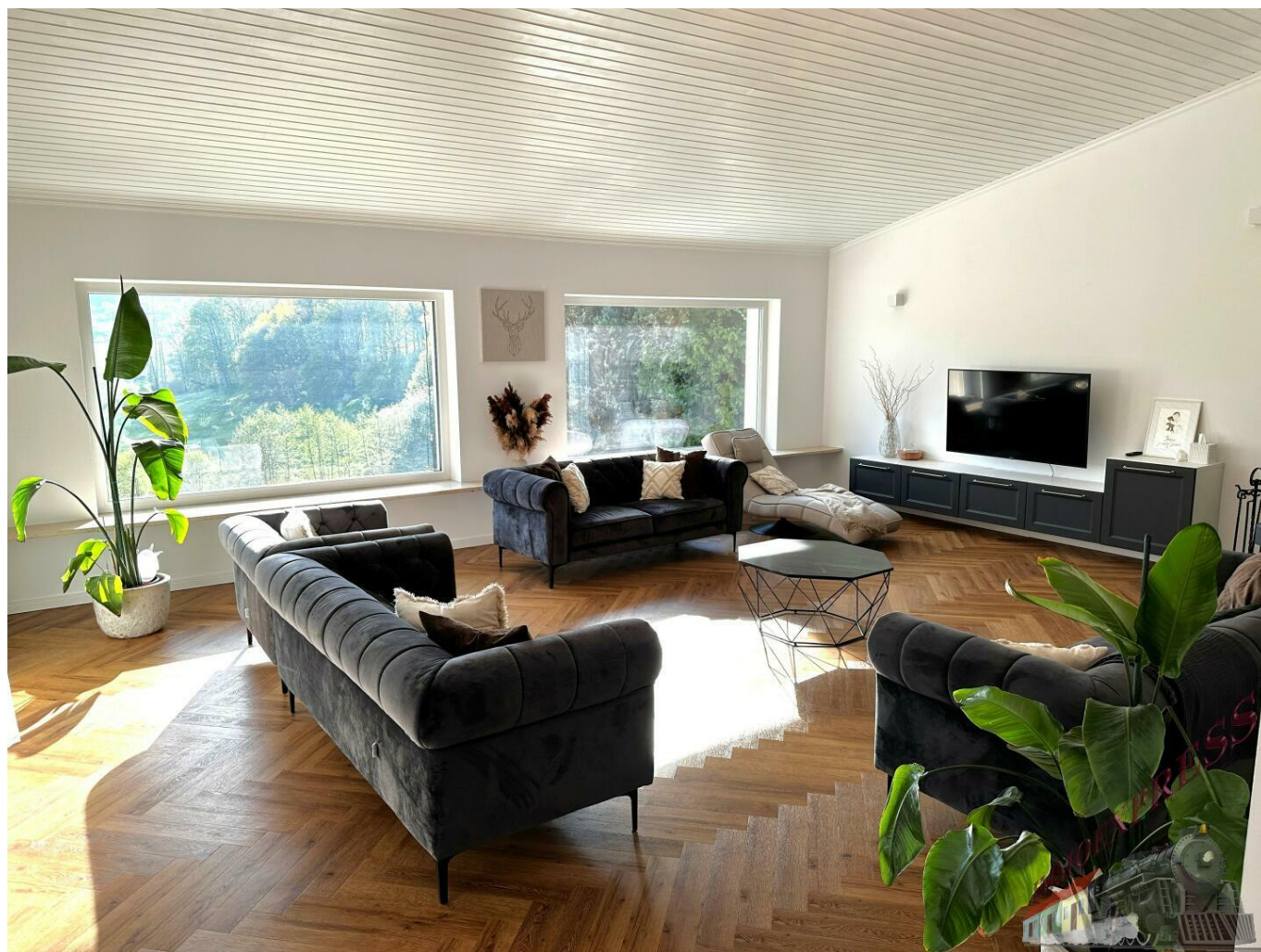


**Ein-/Zweifamilienhaus - Wohnen und Büro - Zwei Eingänge  
- Pool - Doppelgarage - komplett saniert**



6

**Objektnummer: O2100165116**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8605 Kapfenberg              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 216,45 m²                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 286,63 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 70,26 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 249,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,78                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 435.000,00 €                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                              |

Verhandlungsbasis

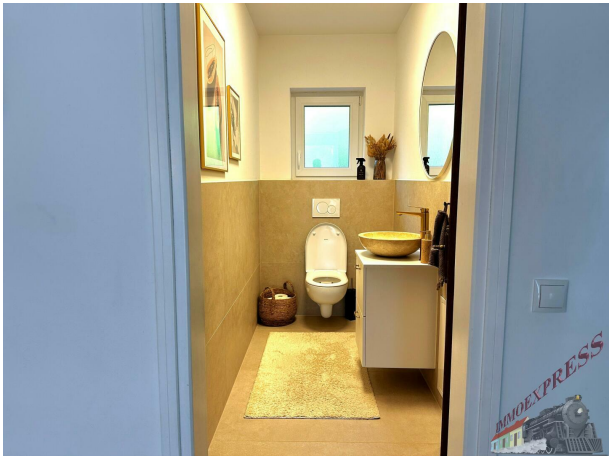
### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

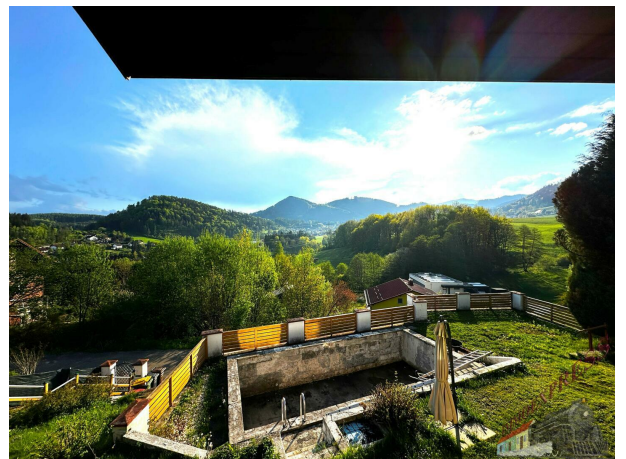
## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die seltene Möglichkeit, ein komplett saniertes Haus, mit einem atemberaubenden Fernblick, auf einem Grundstück mit ca. 1.056 m<sup>2</sup>, zu erwerben. Das Objekt eignet sich durch zwei separate Eingänge optimal als:

- Einfamilienhaus mit Büro bzw. Hobbyräumen
- Zweigenerationenhaus
- Untervermietung

Weiters wurde das Haus im Jahr 2022/23 komplett saniert:

- neue Elektro- und Wasserinstallationen
- Erdgeschoß mit Fußbodenheizung, neue Böden, Badezimmer, . . .
- 16 cm Vollwärmeschutz- Fassade
- neue Fenster und Eingangstüren mit elektrischen Rollläden bzw. Raffstore und Insektenschutzgitter

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung im Erdgeschoß und Heizkörper im Untergeschoß, die über eine Öl- Zentralheizung laufen. Weiters wäre auch ein Gasanschluss vorhanden.

Erdgeschoß (ca. 150,18 m<sup>2</sup>):

- großzügiger Eingangsbereich
- Vorraum
- zwei Kinderzimmer
- separates WC mit Fenster
- Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Vorkehrungen für eine Badewanne
- großes Schlafzimmer
- Küche mit Balkon
- Essbereich
- großes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Kamin

Untergeschoß mit Keller (ca. 136,53 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- Büro
- Lagerräume
- Waschraum
- Tankraum
- Heizraum

- **Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Schlafzimmer**
- **Küche mit Essbereich**

**Das Objekt verfügt auch über einen Stahlbetonpool mit 8,40 x 4,30 x 1,70 m (Pooltechnik im Keller), sowie zwei Garagen.**

**Umgebung:** Nahversorger und öffentliche Einrichtungen (KiGa, Schule, Post, Arzt, Apotheke) in wenigen Minuten erreichbar.

**KAUFPREIS € 435.000,--**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.