# \*\*\*Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage\*\*\*



01\_Küche\_Wohnzimmer

Objektnummer: 3812\_278

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart** 

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Möbliert:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

**Infos zu Preis:** 

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Hafendorf

Wohnung - Etage

Österreich

8605 Emberg bei Kapfenberg

1970 Teil Neubau 73,00 m<sup>2</sup>

3 1 1

18,00 m<sup>2</sup>

D 81,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,62 78.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Jörg Kapfer





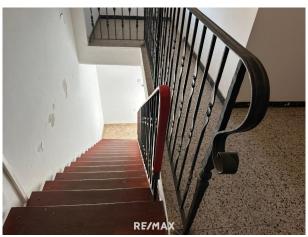




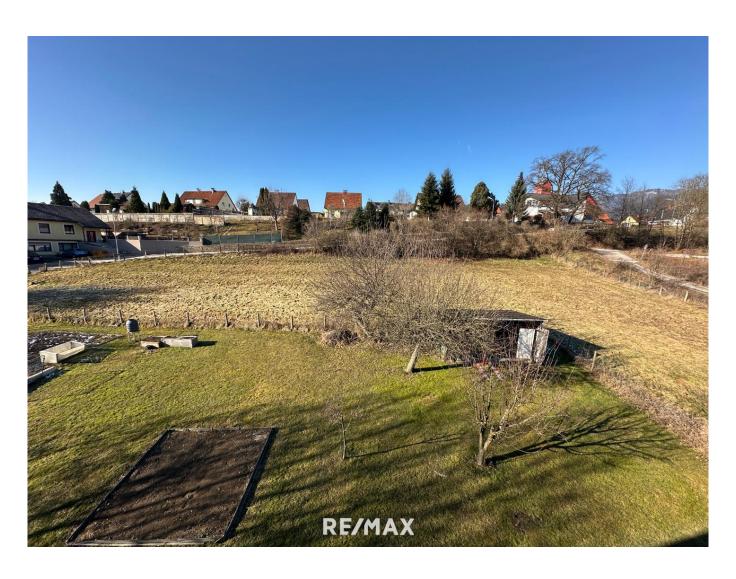
















### **Objektbeschreibung**

\*\*\*Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage\*\*\*

#### Lage:

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einer äußerst ruhigen Lage, die für eine hohe Lebensqualität sorgt. Hier genießen Sie den Vorteil der Abgeschiedenheit, sind aber dennoch in nur wenigen Minuten bei sämtlichen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

#### Objektbeschreibung:

Die Wohnung bietet auf 73,20 m² ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Sie besteht aus:

- Vorraum: Ein einladender Eingangsbereich, der Platz für eine Garderobe bietet.
- Bad/WC: Ein praktisches Badezimmer mit WC, das mit allem Notwendigen ausgestattet ist.
- Küche: Die Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und lässt sich individuell gestalten.
- Wohnzimmer: Ein geräumiges Wohnzimmer, das für gemütliche Abende oder gesellige Zusammenkünfte ideal ist.
- 2 Schlafzimmer: Zwei ruhige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für Erholung und Entspannung.
- Abstellraum: Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

#### Besonderheiten:

 Parkmöglichkeiten: Es steht kein Autoabstellplatz direkt zur Wohnung zur Verfügung. Jedoch befindet sich ein öffentlicher, gebührenfreier Parkplatz in nur 1,5 Minuten Gehzeit entfernt, was eine

komfortable Parkmöglichkeit bietet.

- Keller: Ein Kellerraum ist nicht vorhanden. Als Ersatz steht jedoch ein Dachbodenrestraum direkt angrenzend zur Wohnung zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.
- Heizung: Die Wohnung wird mit einer Olzentralheizung beheizt, die für angenehme Wärme sorgt.

#### Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung bietet nicht nur eine ruhige und angenehme Wohnlage, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und praktische Zusatzräume. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnen legen und dennoch die Nähe zu städtischen Einrichtungen nicht missen möchten.

#### Besichtigung:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung!

Infrastruktur: Bruck (15.720 Einwohner), Kapfenberg (22.138 Einwohner), St. Lorenzen (3.722 Einwohner), St. Marein (2.871 Einwohner) mit nahezu nahtlosen Übergängen dieser zusammenhängenden Städte und Marktgemeinden.

Sehr zentral gelegen zu den großen Städten Österreichs, 60 km bis Zentrum Graz, 130 km bis Shopping City Süd (Wien)

Die Weltmarktführer in Kapfenberg:

#### **BDHT**

für Hochdrucksysteme, Flüssigkeitsdruck bis 14.000 bar voestalpine BÖHLER Edelstahl

für Werkzeug- und Spezialstähle sowie Pulvermetallurgie

voestalpine BÖHLER Aerospace

für Schmiedeprodukte in der Luftfahrt & Energietechnik

voestalpine BÖHLER Welding

für Schweißzusätze, Dünnster Fülldraht der Welt

**BOEHLERIT** 

bei Hartmetallfräser für Großkurbelwellen

exel Composites

für elektrische Isolationsbauteile in Glasfaserverbundtechnik

INNIO

für Hochleistungszündkerzen, Laserschweißkompetenzzentrum

ionbond IHI Group

für PVD und CVD, Oberflächenbeschichtung Nr. 2 der Welt

oerlikon balzers

für PVD und CVD, Oberflächenbeschichtung Nr. 1 der Welt

Pankl Racing Systems

für Rennsportteile für Motoren/Antriebe, Hi-Tech Luftfahrtkomponenten

pewag

für High-Tech Ketten, Höchstbelastbare Ketten

Wikus

für High-Tech Sägebänder, dünnstes Sägeband der Welt

manufaktur matauschek

bei innovativer Fenstertechnik im hochisolierenden Bereich

BBG-Baugeräte

bei Stichlochhämmern für die Stahlindustrie

Lactosan

für High-Tech Biotechnologie für Bakterienkulturen

Sportzentrum Kapfenberg:

Eishalle und Mehrzweckhalle 4500 bis 6000 Besucherplätze

Fußball und Leichtathletikstation (Fekete Stadium) 10.000 Besucherplätze Schwimm und Hallenbad 200m² großes Erlebnisbecken 62m lange Indoor/Outdoor Erlebnisrutsche

Vereine:

Eishockey KSV Fußball und Nachwuchsakademie KSV 1919 + Fußballakademie duale Ausbildung Basketball Kapfenberg Bulls Leichtathlethik KSV LA

Wintersport und Schifahren:

Skigebiet Semmering, Turnau und Aflenzer Bürgeralpe, Brunnalm hohe Veitsch,

Die schönsten Orte Österreichs:

Grüner See
Burg Oberkapfenberg
Basilika Mariazell
Bärenschützklamm
Aflenzer Satteliten
Semmering
Hohe Veitsch

Schneealpe u.v.m.

Sehr ruhige Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur Am Fuße des bekannten, berühmten und sehr beliebte Gastronomie Steirerreck am Parschlug mit seinen außergewöhnlichen Übernächtigungsmöglichkeiten

Bildung und Hochschulen:

Zahlreiche Volks-, Haupt- und Mittelschulen, und Hochschulen BG/BRG/BORG Kapfenberg HTL Kapfenberg FH Joanneum Kapfenberg

Red Bull Ring 60km entfernt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebeda 81.8 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär D mebedarf: Faktor Gesamte 1.62 nergieeffizienz: Klasse Faktor G D esamtenergieeff izienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1 Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717