

# #ImmofitYourLife: Exklusive Liegenschaft/Immobilie/Wohnhaus/Villa/Mehrfamilienhaus in exponierter Lage in Kapfenberg / Bruck an der Mur

**8605, Kapfenberg**

**Wohnfläche:** 380 m<sup>2</sup>

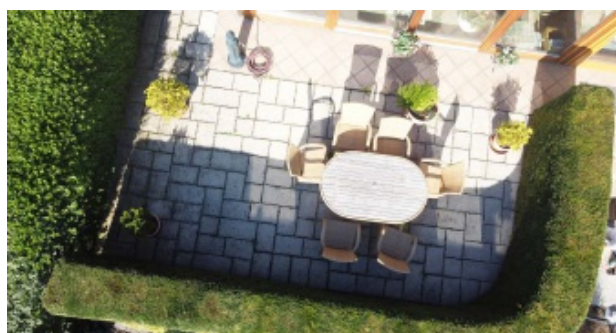
**Zimmer:** 8

**Grundstück:** 8150 m<sup>2</sup>

**Ort:** 8605, Kapfenberg

**Kaufpreis** Auf Anfrage

**HWB / fGEE:** 67 kWh/m<sup>2</sup>a / 0,75





## Ausstattung

Parkplätze	7
Keller	kein Keller
Möbliert	teil möbliert
Terrasse / Balkone	Terrasse und Balkon
Grünfläche	Grünoase mit Terrassenplätzen

## Anschlüsse/Versorgung

Wasser	Öffentlich
Heizung	Gasheizung
Strom	Ja

## Beschreibung

**#ImmofitYourLife: Exklusive Liegenschaft/Immobilie/Wohnhaus/Villa/Mehrfamilienhaus in exponierter Lage in Kapfenberg / Bruck an der Mur**  
**Immofit Nr.: 1321**

### Highlights:

- Zweit getrennte Wohneinheiten
- Exponierte Aussichts-lage
- Herrschaftliches Anwesen
- Sehr gepflegte Anlage auf mehreren Ebenen

## Allgemeine Informationen

Subjektive Bewertung	-
Grundstücksfläche (ca.)	8150
Himmelsausrichtung	-
Widmung	-
Bebauungsdichte	-
Baujahr (ca.)	ca. 2006 - 2013 Um-Zubau
Sanierungsarbeiten, wann -	-

## Verbrauchsdaten/Kosten

Betriebskosten	-
Heizkosten	-
Monatliche Gesamtkosten (inkl. USt)	-
Ablöse	-
	3% zzgl. 20% USt
Maklerprovision	(berechnet vom Verkaufspreis)

- Terrassen & Wintergärten

**Fotos:** Achtung: Fotos können verzerrt sein bzw. den tatsächlichen Zustand oft nicht wiedergeben!

**Lage:** 8605 Kapfenberg / Bruck an der Mur

**Baujahr:** Ursprung ca. 1703 (Um- bzw. Zubau ca. 2006 - 2013)

**Wohn(Nutz)fläche:**

In Summe ca. 380 m<sup>2</sup> (Alt-Bestand inkl. Zu- und Neubau) zzgl. ca. 45 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Blick ins Murtal

**Gebäude - Aufteilung der Räumlichkeiten:**

### **Wohnhaus Nr 1 im Erdgeschoss**

- 1 großzügiger Vorraum
- 1 Wellness-Badezimmer mit Dusche, Sauna und separatem WC
- 1 Küche mit Stube
- 1 Extra Zimmer
- 1 Abstellraum
- 1 sonniger Wohlfühl-Wintergarten

### **Wohnhaus Nr 1 im Obergeschoss**

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 1 Toilette

### **Wohnhaus Nr 2 im Erdgeschoss**

- 1 Vorraum
- 1 Schlafzimmer
- 1 Toilette
- 1 repräsentativer Wohn- Essraum
- 1 Badezimmer
- 1 Kinderzimmer mit aufgeteilten Räumlichkeiten
- 1 Küche mit Essbereich

### **Wohnhaus Nr 2 im Obergeschoss**

- 1 Vorraum
- 1 großzügige, offene Galerie
- 1 Zimmer
- Zugang zur Dachterrasse

**Versorgung:** Strom, Wasser, Kanal, Gas, Solar-Anlage, zum Teil Fußboden-Heizung, Sauna, Fliesen- und Holzböden, 3 Garagen für PKW's, eine Garage für einen Camper, Weinkeller, Wintergarten, Dachterrasse, Gartenhäuser

### **Highlights & Sonstiges:**

Diese exklusive Liegenschaft befindet sich in repräsentativer Lage an der Schnittstelle Kapfenberg / Bruck an der Mur. Die exponierte Lage ermöglicht einen einzigartigen **Blick in das Murtal**. Das Wohnhaus ist in **zwei voneinander getrennt begeh- und bewohnbare Einheiten** aufgeteilt. Im ‚Alt-Bestand‘ gelangt man über einen großzügigen Vorraum in das geräumige **Wellness-Badezimmer** mit Dusche, WC und Sauna. Am Ende des Ganges befindet sich ein Abstellraum. Bevor Sie in den **sonnigen und freundlichen Wintergarten** – welcher als erweiterter Wohnraum dient – gelangen können Sie in der charmanten **Küche** (vormals eine alte Stube mit alten Holzbalken) Ihre Mahlzeiten zubereiten. Ein kleines **Wohnzimmer** steht für gemütliche Zeiten zur Verfügung. Mit einem kleinen Ofen können Sie diese Räumlichkeiten bequem beheizen. Über eine Holzstiege gelangen Sie in das Obergeschoß, in welchem Sie ein gemütliches **Schlafzimmer**



und ein weiteres **Zimmer** vorfinden. Auch auf diesem Geschoß gibt es eine **Toilette**. Die ‚neuere‘ zu- und ausgebaute Einheit ist über einen separaten Eingang von der Ostseite erreichbar. Auch hier finden Sie ein geräumiges **Vorzimmer**, von welchem Sie Zugang zu einem **großzügigen Schlafzimmer** sowie einer **Toilette** haben. Vom Vorraum gelangen Sie in ein **repräsentatives Wohn- Esszimmer**, in welchem Sie Gäste auf höchstem Niveau empfangen können. Von hier aus, gibt es Zugänge zu einem großen **Badezimmer** sowie der **Küche** mit **Ess-Ecke** und einem charmanten **Kinder/Arbeitszimmer** unterteilt in zwei Räumlichkeiten. Über eine Holztreppe gelangen Sie in das **offene Obergeschoss/Galerie**. Hier macht das Wohnhaus nochmals komplett auf und präsentiert sich in einem anderen Licht. Gut nutzbar als Bibliothek / Lesegalerie oder Hobbyräumlichkeiten. In diesem Geschoß befindet sich noch ein weiteres **Zimmer**. Die Zugänge zur überdachten Dachterrasse mit ca. 45 m<sup>2</sup> runden diesen Bereich ab. Die Liegenschaft besticht durch die optimale Ausnutzung der Lage und ist auf **mehrere Ebenen konzipiert** und gliedert sich schön in das Ambiente der Landschaft. Zahlreiche **Grünanlagen** laden zum Verweilen/Relaxen ein. **3 Garagen** sowie **eine Garage** für **größere Vehikel** (Camper) und ein **angebauter Weinkeller** runden diese einzigartige Immobilie ab. *Herr Dipl.-Ing. Andreas Ortner freut sich auf gemeinsame Besichtigungstermine.*

**Grundstücksfläche:** ca. 8.150 m<sup>2</sup> laut GB-Auszug (Punktwidmung)

**Lage & Entfernungen:** Nur unweit von sämtlicher Infrastruktur in Bruck an der Mur entfernt

**Energieausweis:** Heizwärmebedarf (HWB): 67 kWh/m<sup>2</sup>a (noch vor dem Vollwärmeschutz gemacht), fGEE 0,75

**Besichtigungsmöglichkeiten:** nach Vereinbarung (1 - 2 Tage vorher anmelden)

**Kaufpreis:** auf Anfrage

**Honorar:** 3 % zuzüglich 20 % USt Provision vom Kaufpreis

---

**Energieausweis:** Sollte es keine Daten zum Energieausweis gem. EAVG geben, dann wurde vom Verkäufer/Vermieter/Verpächter nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch keiner vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**Finanzierungsmöglichkeiten:** über Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Angebote von mit uns kooperierenden Banken und Kreditinstituten können Sie sich gerne informieren! Wir möchten hier keine Finanzierungsrate angeben, da diese von Fall zu Fall verschieden ist.

**Angaben Ohne Gewähr:** Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Die Zahlenangaben, Informationen über Baujahr, Ausführung, Zustand, etc. beruhen teilweise auf Schätzungen bzw. Annahmen und sind daher ebenfalls ohne Gewähr! Der Grundbuchsstand hinsichtlich der Widmung des Grundstückes muss nicht mit der tatsächlichen Widmung des Grundstückes übereinstimmen! Skizzen und Pläne können von den Maßen in der Natur abweichen und muss daher eine Flächenangabe nicht mit den Maßen in natura übereinstimmen! Bei Interesse informieren Sie sich am besten immer beim zuständigen Gemeindeamt bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden nach Absprache mit uns! Besichtigen Sie das Haus auch ruhig mit einem Experten Ihrer Wahl bzw. mehrmals! Die Angabe des Kaufpreises ist exklusive der Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren, Kosten und Abgaben für Grundverkehrsverfahren länderspezifisch unterschiedlich, Vermittlungsprovision, etc.)! Angebot vorbehaltlich Zwischenvermittlung (Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Rückzug des Verkäufers, ...) bzw. Rückzug des Angebotes durch den / die Eigentümer.

### **Möchten Sie mehr wissen?**

Erst eine ausführliche Innen- bzw. Außenbesichtigung, kann Ihnen den richtigen Eindruck vermitteln, da Fotos oft nicht so wirklich den tatsächlichen Zustand wiedergeben können! Sollte von Ihnen ernsthaftes Interesse bestehen, so werden wir versuchen alle nötigen Informationen an Sie weiterzuleiten bzw. für Sie zu beschaffen bzw. Ansprechpersonen namhaft zu machen! Bei Besichtigungen wird in der Regel mit Ihnen ein Besichtigungsschein ausgefüllt. Dieser dient als Nachweis, dass Sie über die Nebenkosten aufgeklärt worden sind sowie im Fall eines Kaufanbotes eine Provision zu entrichten ist.

Seit 01.01.2009 ist der Energieausweis bei Verkauf und Vermietung verpflichtend beizubringen. Informieren Sie sich daher darüber bzw. stellen wir Ihnen gerne eine Kontakt zu einem technischen Büro her, damit dieser den Energieausweis für Sie erstellt!

**Rufen Sie uns am besten gleich an und vereinbaren einen Besichtigungstermin:**

Ihr Immofit Your Life Team

Ortner KG - immofit.at  
Packerstraße 72  
8561 Söding

www.immofit.at  
www.ortner-immobilien.com  
www.ortner-online.at

**Kontaktieren Sie uns unter:**

Festnetz: (0043) 03137/50 460  
Email: office@ortner-online.at

Im Falle eines Ankaufes ist an uns eine Maklerprovision in gesetzlicher Höhe von 3 % zuzüglich 20% Mehrwertsteuer zu zahlen.  
Diese Provision ist fällig und zahlbar bei Kaufanbotabschluss.

**Bewertung**

Immobilie ☆☆☆☆☆  
0 Bewertung(en)

Anbieter ★★★★★  
2 Bewertung(en)

**Anbieterinfos**

Ortner KG | Immofit Your Life | immofit.at  
8561 Söding  
Packerstraße 72  
0313750460  
IMMOPLANET-NR: 302  
INTERNE-NR: 1321  
VERÖFFENTLICHUNG: 22.09.2022  
ÄNDERUNG: 22.09.2022



© Copyright 2006-2022 3marketing e.U.

Wir verwenden Cookies für ein optimales Nutzungserlebnis. [Mehr Informationen](#)