Teilsanierte Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern im Zentrum von Trofaiach



Titelbild

Objektnummer: 6349/1383

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich

PLZ/Ort: 8793 Trofaiach

Baujahr: 1700

Zustand: Teil_vollsaniert

Alter:AltbauWohnfläche:73,90 m²Nutzfläche:73,90 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: D 113,10 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,51Kaufpreis:59.500,00 €Kaufpreis / m²:805,14 €Betriebskosten:199,94 €

Heizkosten: 200,00 € **USt.:** 59,99 €

Infos zu Preis:

Stromkosten extra. Heizung, Wasser und Kanal nach Verbrauch in monatlichen Kosten enthalten.

Provisionsangabe:

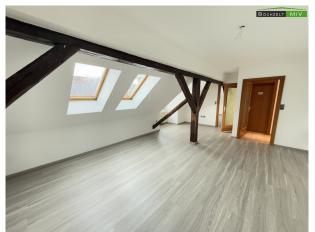
2.142,00 € inkl. 20% USt.

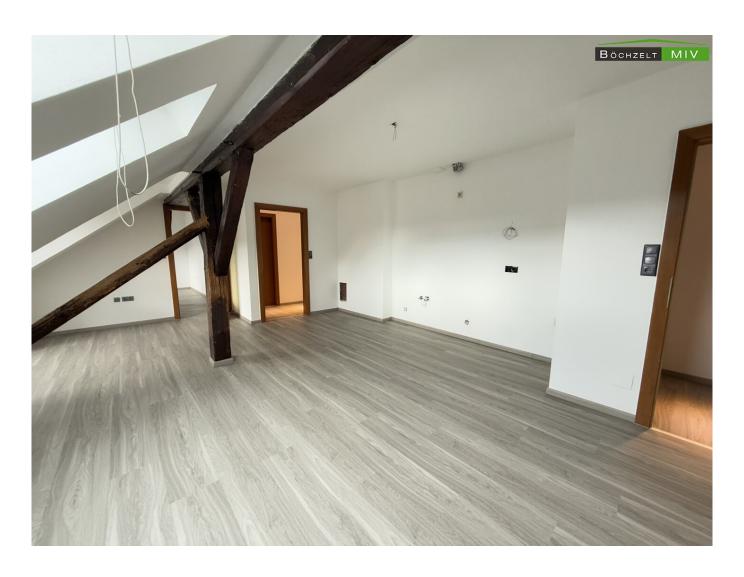
Ihr Ansprechpartner









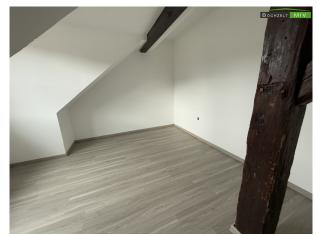




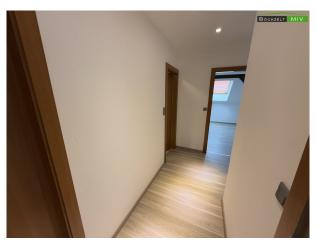


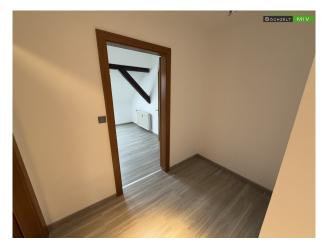








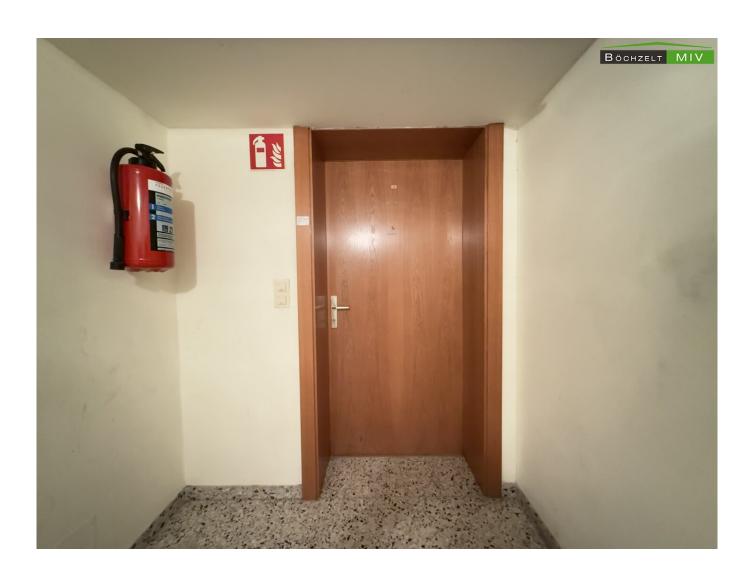


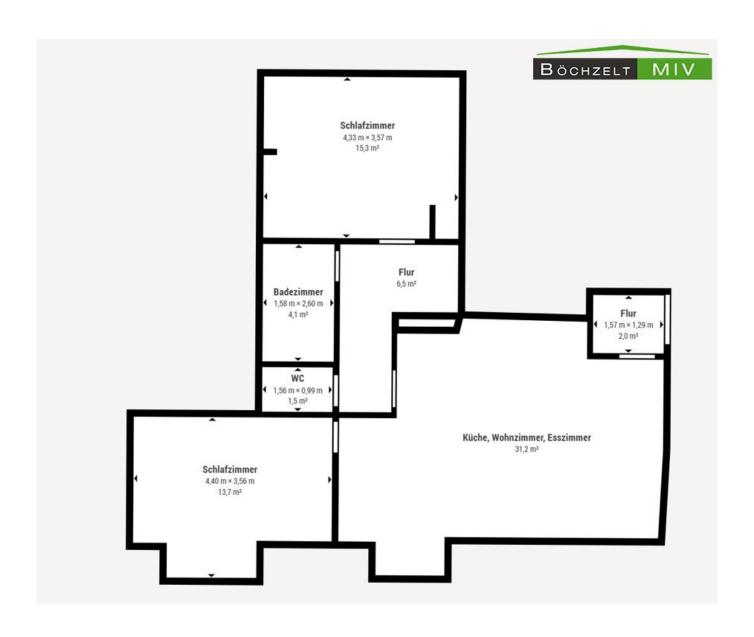


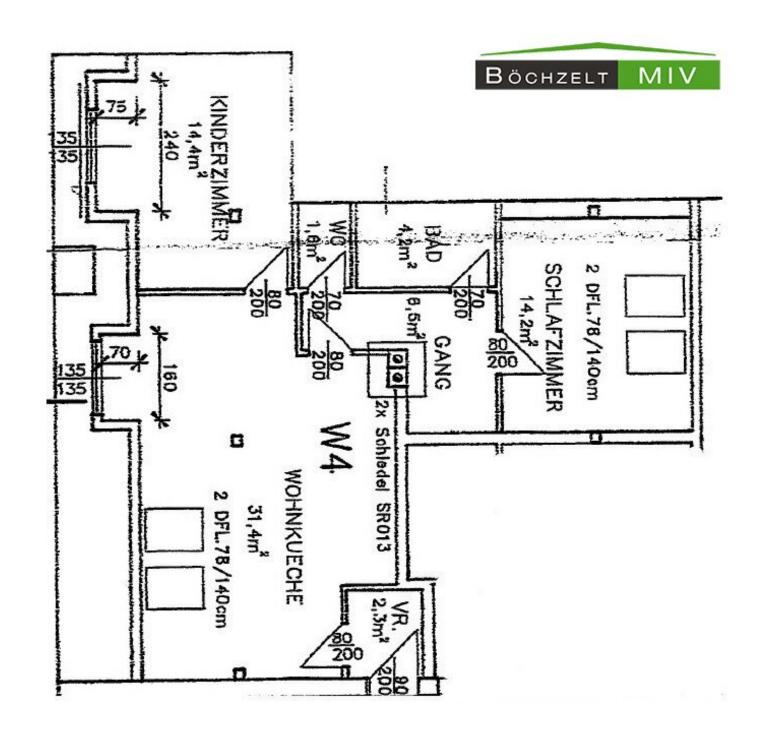


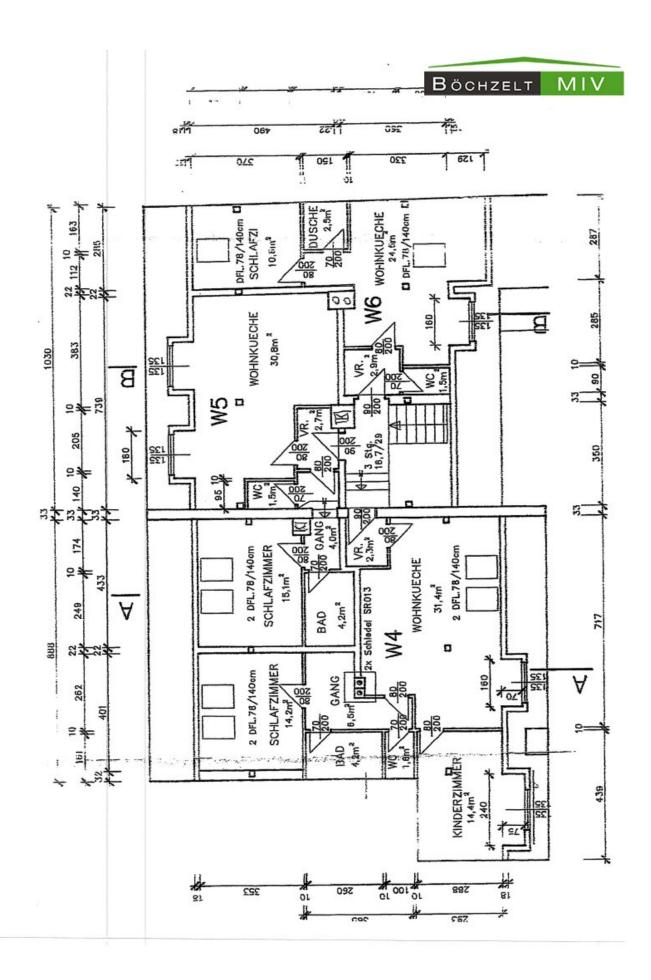








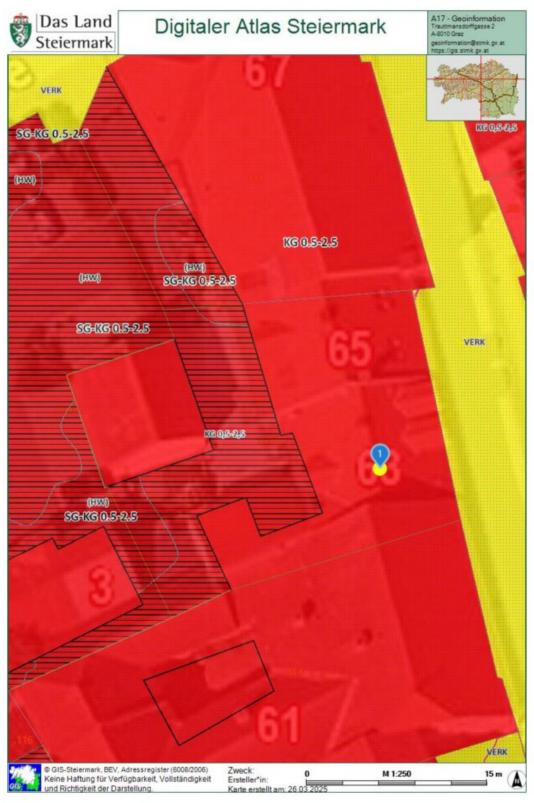












Energieausweis für Wohngebäude

£ 50 .

BEZEICHNUNG					
Gebäude(-teil)	Wohntei	il gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1700	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus		Letzte Veränderung	1992-1995	
Straße			Katastralgemeinde	Trofaiach	
PLZ/Ort	8793	Trofaiach	KG-Nr.	60362	
Grundstücksnr.	159/2		Seehöhe	659 m	

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR HWB_{Ref, SK}



HWB_{Bal}: Der Referenz-Heizwärnnebedarf ist jene Wärmernenup, die in den Räumen bereitgestellt werden neuen, um diese ust deiner ansmalte geforderten Raumiemperatur ohne Berücksichtigung attläßiger Eitridige aus Wärmerückgewärnung, zu halten. WWWS: Der Warmmesserwärmebederf ist in Ahnheigiskeit der Gebäudekateigerie als flächentiszogener Defauthweit festigetegt.

HER: Belim Peitzenregisbedarf unverden zusütstich zum Heiz- und Warmwesserwärmebedarf die Verkutet der gebäudekchninchen Systeme berücksichtigt, dazu zählen innabsondere die Verhaute der Wärmerbräufetung, der Wärmerspelicherung und der Wärmerspätzlerung, der Hilfsenergier

CO.: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kehlendloxidemissionen, einschließich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerfranenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Disser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Oliß-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Baurachnik in Unsatzung der Richtlinie 2010/03/EU über die Gesamtenergieefflicienzvon Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesietzes (EAVG). Der Emilikangszeitraum für die Konversionsfaktaren für Prindramengele und Kohlendiodischischen ist 2004-2008 (Ehrenz 2009-2-013), und es wurden übliche Allivisärosregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi Duo 30" Software, ETU GmbH, Version 4.6.4 vom 01.02.2017, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB OSTERRICHISCHES

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 201

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	502,9 m²	charakteristische Länge	2,52 m	mittlerer U-Wert	$0.82 \frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	402,3 m²	Heiztage	365 d	LEK-Wert	54,30
Brutto-Volumen	1.546,7 m³	Heizgradtage	4232 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	613,8 m²	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0.40 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-13.0 °C	Soll-Innentemperatur	20.0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	88,1	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	88,1	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB _{RK}	139,4	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE}	1,50	
Emeuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	56.868	kWh/a	HWB _{Ref, SK}	113,1	kWh/m³a
Heizwärmebedarf	56.868	kWh/a	HWB _{SK}	113,1	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	6.424	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	75.122	kWh/a	HEB _{SK}	149,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ, H}	1,19	
Haushaltsstrombedarf	8.259	kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	83.382	kWh/a	EEB _{SK}	165,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	130.355	kWh/a	PEBSK	259,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht emeuerbar	114.510	kWh/a	PEB _{n.em., SK}	227,7	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	15.845	kWh/a	PEB _{em., SK}	31,5	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	24.125	kg/a	CO2 _{sk}	48,0	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			fGEE	1,51	
Photovoltaik-Export		kWh/a	PV _{Export, SK}		kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Gerhard Zeiler
Ausstellungsdatum	04.02.2017	Unterschrift	Atrib,
Gültigkeitsdatum	03.02.2027		Moo

Die Einergiskennzahlen dieses Energiesusweites dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der Idealisierten Eingangsparameter können bei latistichlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftelen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschliedlicher Lage können aus Gründen der Geomeste und der Lage kinsichtlich ihrer Einergiekennzahlen von den hier ungegebennen abweichen.

^{*}Gebäudeprofi Duo 3D* Software, ETU GmbH, Version 4.6 4 vom 01 02 2017, www.elu at



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gut aufgeteilte Dachgeschosswohnung** im **2. Stock** eines Mehrparteienhauses in **Trofaiach**. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Vorraum, Badezimmer** mit **Wanne, WC, Wohnküche**, Flur sowie **zwei Schlafzimmer.** Durch die überlegte Raumeinteilung eignet sich diese Wohnung Ideal für **Singles**, aber auch für **Paare**. Die Wohnung wurde erst **2025 teilweise saniert**.

Auch wenn es sich grundsätzlich um eine **Altbauwohnung** handelt, wurden bereits **Kunststofffenster** eingebaut. Der **Sichtdachstuhl** im Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sorgt für den nötigen **Altbau-Charme** der Dachgeschosswohnung. Im Objekt sind **neue Vinylböden** und **Fliesenbeläge** verlegt. Bislang wurden in diesem Gebäude einige Wohnungen vermietet, weshalb auch ein **Kauf als Anlage** angedacht werden könnte. Im Hinterhof der Liegenschaft steht ein **gemeinschaftlicher Kellerraum**, sowie ein **Gemeinschaftsgarten** samt gemeinschaftlicher **Gartenlaube** zur Verfügung.

Erst **2025** wurde das Objekt **teilweise saniert**, dabei wurden neben kleineren Reparaturen **neue, hochwertige Vinylböden** (Meyer-Parkett) verlegt, die ganze Wohnung **neu ausgemalt** sowie die Fliesen im Badewannenbereich erweitert.

Das Objekt wird mittels **Fernwärme** beheizt. Die **Heiz-**, **Wasser-** und **Kanalkosten** sind als Akontobetrag bereits in der **Monatsvorschreibung** der Hausverwaltung **enthalten** und werden nach **Verbrauch abgerechnet**.

Sie haben Interesse an einer gut gelegenen Wohnung im Zentrum Trofaichs? Dann rufen Sie noch heute unter <u>0660 4740573</u> an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <8.000m Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <7.000m Bahnhof <7.000m Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap