# Tolle Gewerbeliegenschaft in Zentrumsnaher Lage in Trofaiach - für viele Branchen geeignet !!!



Objektnummer: 961/35293

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Nutzfläche:

Stellplätze: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

9.684,00 € inkl. 20% USt.

Haus Österreich

8793 Trofaiach

1954

377,00 m<sup>2</sup>

1

90,00 m<sup>2</sup>

G 276,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

G 2,81

269.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Markus Letonja

s REAL - Leoben Erzherzog-Johann-Str. 13 8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439 H +43 664 8385998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







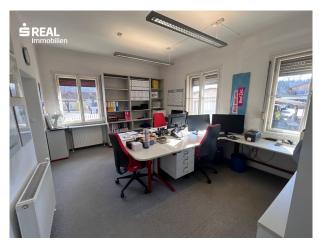




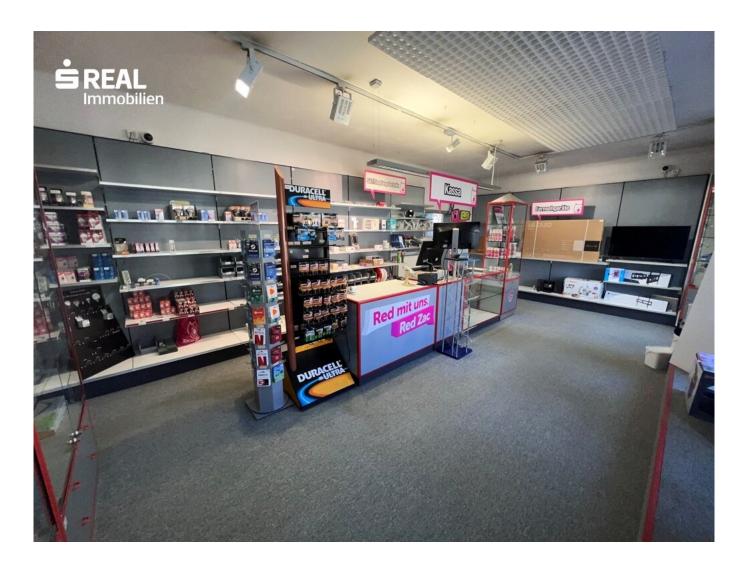










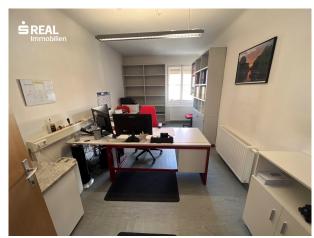


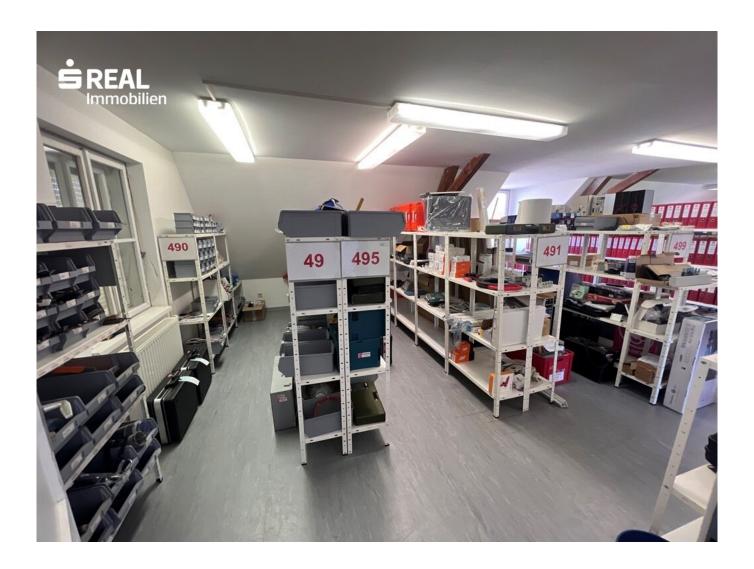


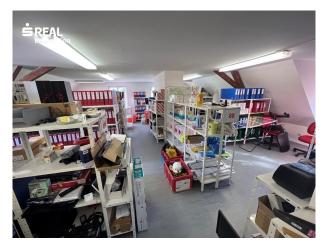








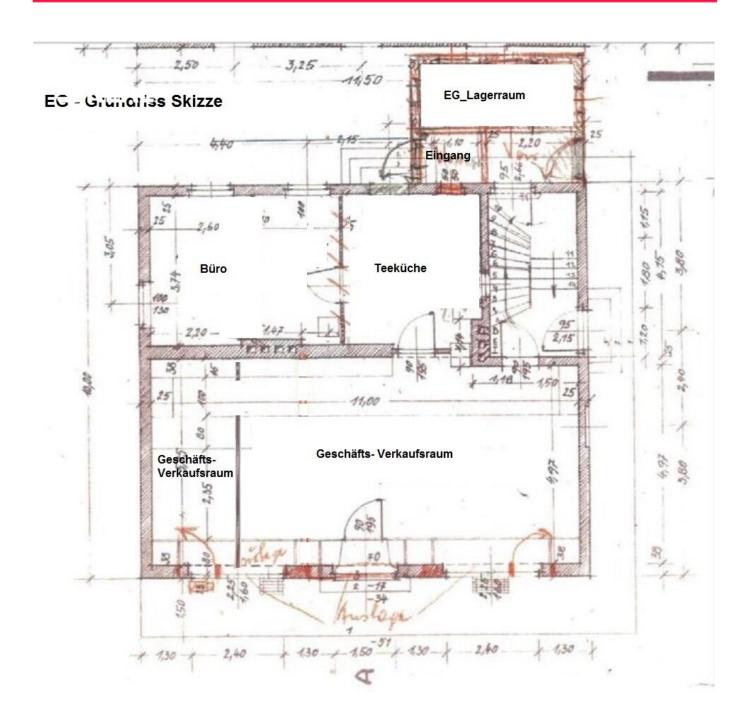




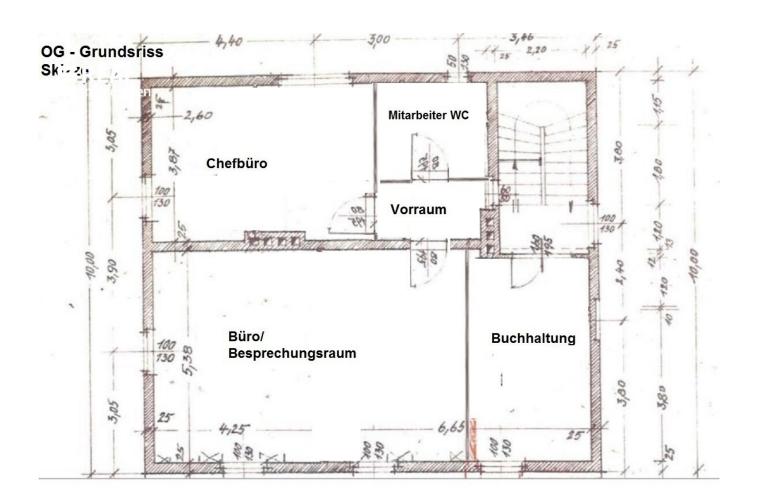






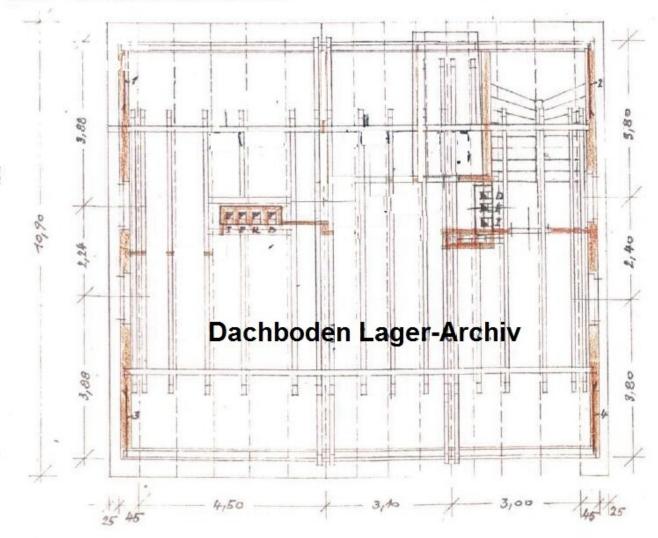




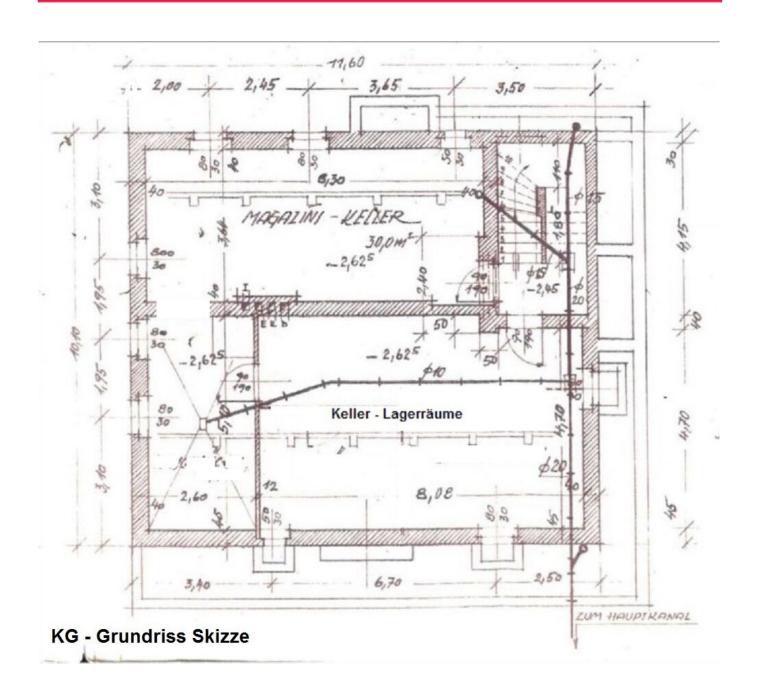




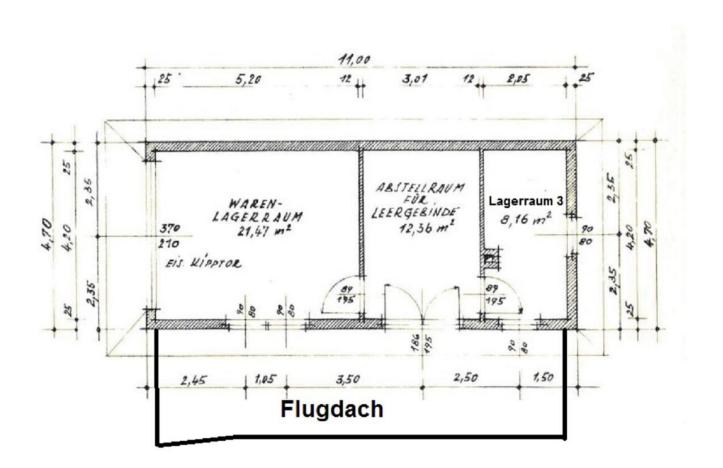
# **DG - Grundriss Skizze**

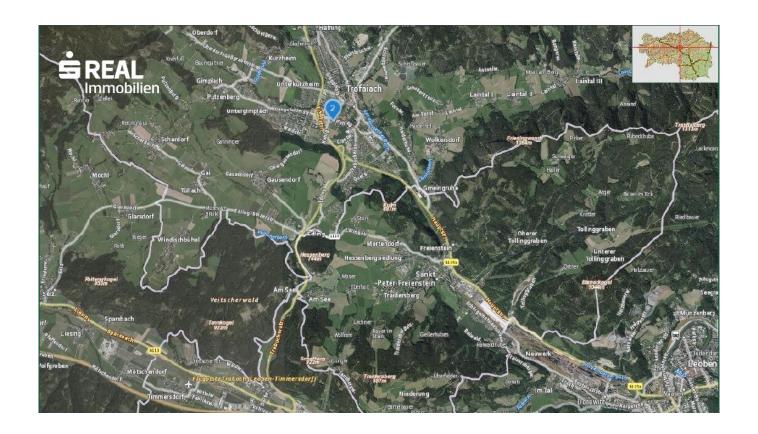




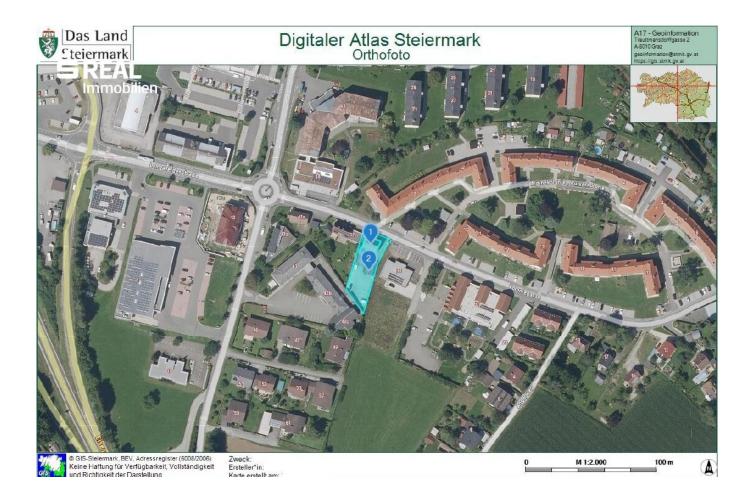


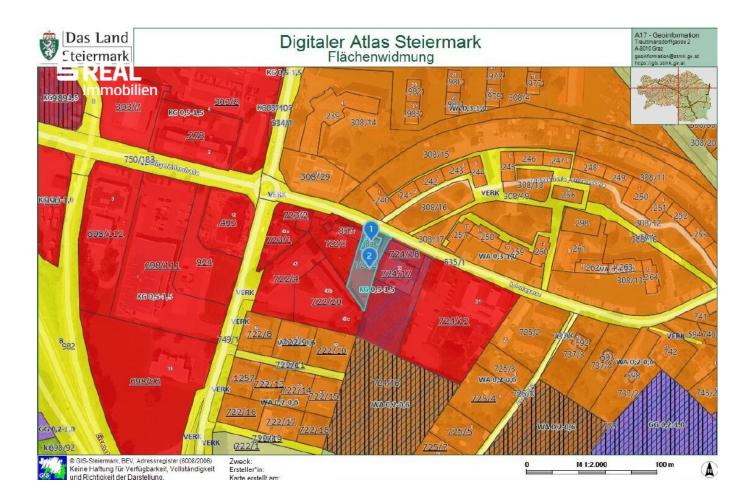




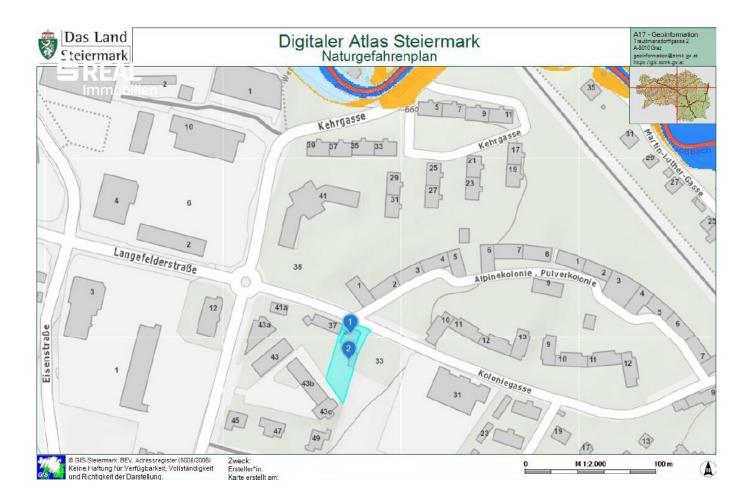














# **Objektbeschreibung**

961/35293

In zentrumsnaher Lage von Trofaiach befindet sich diese Gewerbeliegenschaft die aufgrund ihrer Lage und Ausstattung für sämtliche Branchen geeignet ist.

Die Nutzfläche von insgesamt 377 m² und einer Grundstücksgröße von 1.004 m² bietet ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohn- Geschäftshaus (Lebensmittelhandel – Gemischtwaren) zwischen 1953 und 1955 in Massivbauweise errichtet.

Es besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß mit Windfanganbau, Obergeschoß, Dachgeschoßausbau (Lager/Archiv)

Das Flachdach des EG-Zubaus ist als überdeckte und eingehauste Terrasse mit 11,05m<sup>2</sup> ausgeführt.

Das Gebäude erschließt sich über zwei Geschäftslokaleingänge an der Gebäudenordostseite und über einen Nebeneingang (Flugdachanbau – verzinkte Stahlkonstruktion mit Glasdach) hofseitig.

An der Nordwestseite ist ein kleiner eingeschoßiger Abstellraum angebaut.

Die Beheizung erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung betrieben über eine Gastherme. Das Warmwasser wird elektrisch bereitet.

Im Erdgeschoß situieren sich 2 Geschäftslokale, ein Büroraum, ein Sozialraum und ein Vorraum mit Abstellraum.

Das Obergeschoß umfasst 2 Büroräume, 1 Großraumbüro sowie ein WC.

Im Treppenhaus (EG/OG) ist die erwähnte eingehauste Terrasse zugänglich.

Der Dachgeschoßausbau wie auch das Kellergeschoß wird als Kleinwerkstatt, Lager bzw. Archiv genutzt.

Nutzfläche EG ca. 95,62m<sup>2</sup>

Nutzfläche OG ca. 90m<sup>2</sup> + 11,05m<sup>2</sup> übrerdachte Terrasse (WIntergarten)



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Nutzfläche DG ca. 90m<sup>2</sup>

Nutzfläche KG ca. 90m²

Ein elektrisches Einfahrtstor sorgt für bequemen Zugang, während die Videoüberwachung mit zentralem Server ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch mehrere Autoabstellplätze im großzügigen Hof zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die moderne Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,36 kWp, die auf dem Nebengebäude installiert ist. Diese ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung.

Darüber hinaus stehen zwei E-Ladestationen mit einer Leistung von bis zu 22 kW im Gleichverteilermodus zur Verfügung, was insbesondere für Gewerbebetriebe mit elektrischem Fuhrpark von Vorteil ist.

Widmung: "Kerngebiet - KG Bebauungsdichte 0.5 - 1.5" ausgewiesen und befindet sich in keinem Gefahrenzonenbereich, jedoch im Ortsbildschutzgebiet.

#### Nebengebäude:

Das Gebäude wurde 1967 eingeschoßig in Massivbauweise mit einer Nutzfläche von 42m<sup>2</sup> errichtet. Der Raum ist durch zwei Trennwände in 3 Lagerräume (21,47 m<sup>2</sup>, 12,36 m<sup>2</sup> und 8,16 m<sup>2</sup>) unterteilt.

Auf der Dachanlage ist die bereits beschriebene PV-Anlage installiert. Westlich wurde nachträglich ein Flugdach in Stahlkonstruktion (Boden asphaltiert) angebaut.

# Flugdach/Außenlager

Das Objekt wurde etwa 2016 in verzinkter Stahlkonstruktion mit Pultdachabdeckung (Falzblecheindeckung) errichtet. Es besteht direkt entlang der Südwestgrenze. Die überdeckte Fläche wird mit ca. 30 m² grob ohne Gewähr eingeschätzt.



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

_			• • •	- 1				
⊢ 1	re	ıtı	2	$\sim$	n	ΔІ	n	•
			$\boldsymbol{a}$	١.		<b>T</b>		

Freiflächen asphaltiert (Einfahrt, Vorplatz, teilweise Hofanlage) – Altbestand ca. 350 m² südwestliches Hofareal ca. 2016 mit Betonpflastersteinen ausgeführt (ca. 400 m²)

Die vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten sind ideal für Büro-, Produktions- oder Lagernutzungen geeignet.

Das Nebengebäude bietet zusätzliche Flächen für Werkstatt, Lager oder andere gewerbliche Zwecke.

Diese Immobilie vereint eine ideale Lage, durchdachte Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Unternehmen an diesem attraktiven Standort zu etablieren und von der zentralen Lage sowie den vorhandenen Parkmöglichkeiten zu profitieren.

Dieses Geschäftslokal bietet großes Potenzial und könnte der perfekte Ort für Ihren unternehmerischen Erfolg sein.

Hier geht es zum 360°Rundgang!

#### Besonders hervorzuheben:

- vielseitig nutzbar
- Videoüberwachung



- Photovoltaikanlage: PV-Leistung 12,36 kWp
- 2 E-Autoladestationen am Hofgelände vorhanden

Bei Interesse bitte Kontaktaufnahme per Mail - markus.letonja@sreal.at

HWB: 276,40 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 269.000,-

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

## 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 <500m Einkaufszentrum <8.500m

## Sonstige

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



# ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

## Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <6.500m Bahnhof <7.500m Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# Österreichs beste Makler/innen

# Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

