

3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Trofaiach mit sonnigem Balkon



Titelbild

Objektnummer: 6349/1403

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

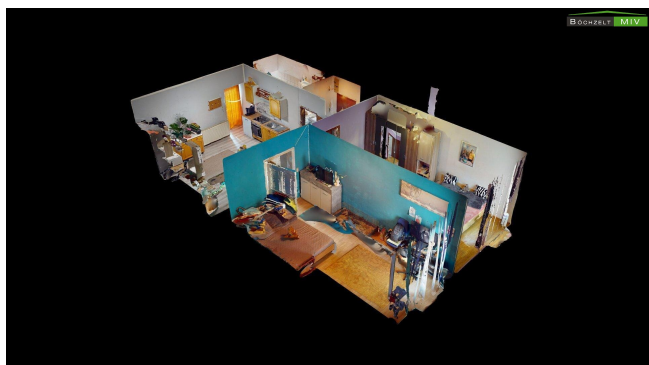
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	1700
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,10 m ²
Nutzfläche:	68,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	59.999,00 €
Kaufpreis / m²:	878,46 €
Betriebskosten:	173,70 €
Heizkosten:	230,00 €
USt.:	63,37 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

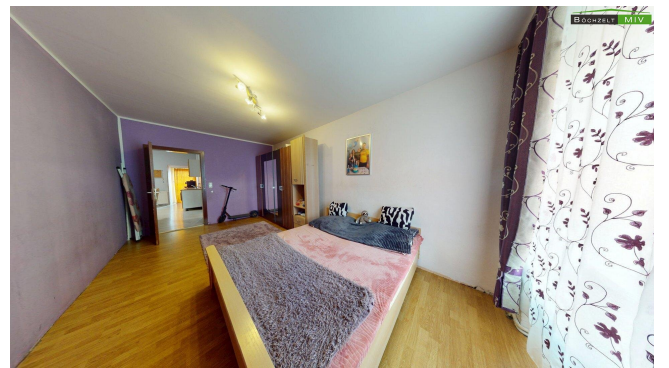
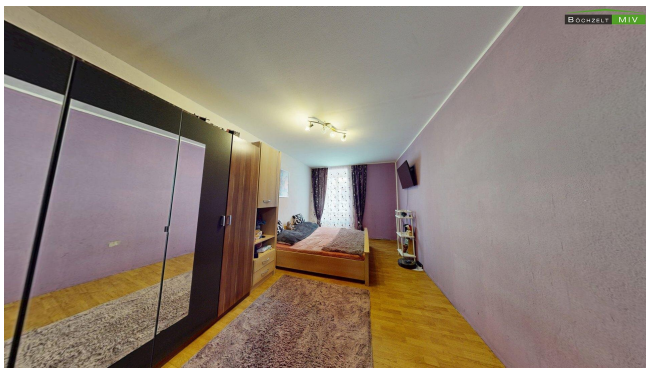
2.159,96 € inkl. 20% USt.

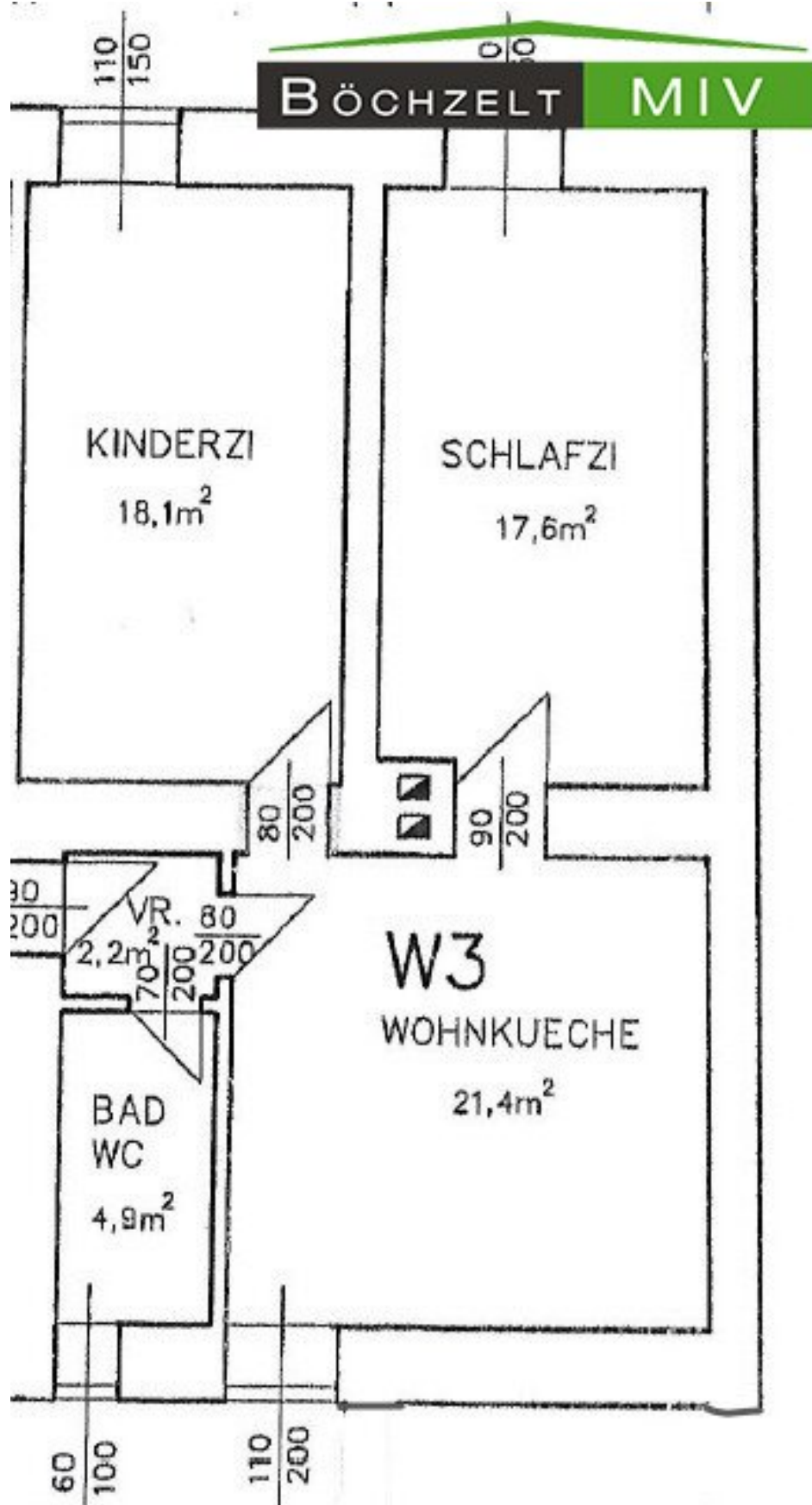
Ihr Ansprechpartner













Matterport Property Report:

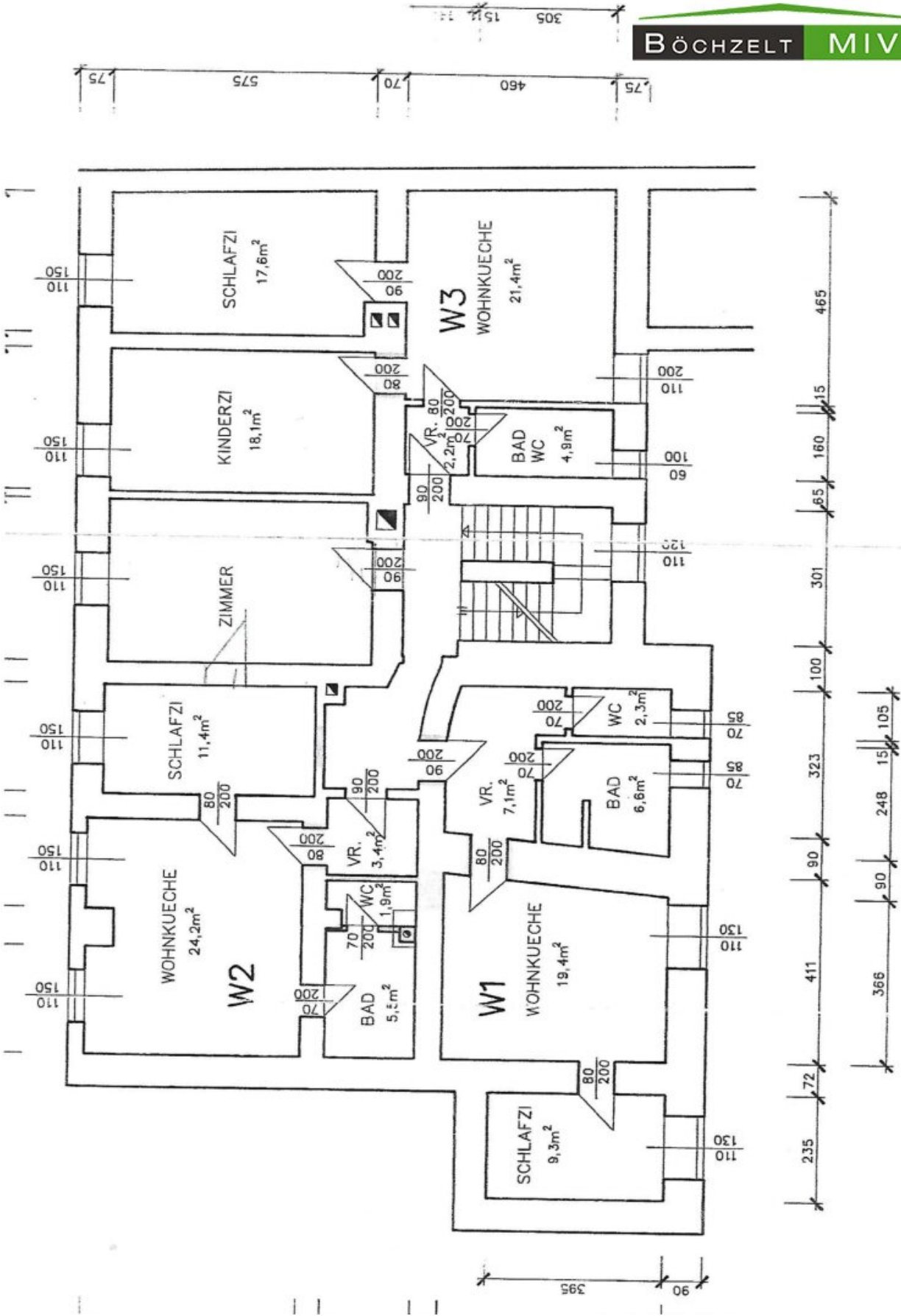
Hauptstraße 63, Top 3 (W6), Trofaiach

Gross Floor Area - Full Property 79,0 m² | Floor 1 79,0 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport









Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)	Wohnteil 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}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				C
D	D	D	D	
E				
F				
G				

HWB_{Ref, SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung zufälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie zufälliger Hilfsenergie.

HHSt: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Jahresenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAuVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 4.6.4 vom 01.02.2017, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	502,9 m ²	charakteristische Länge	2,52 m	mittlerer U-Wert	0,82 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	402,3 m ²	Heiztage	365 d	LEK _F -Wert	54,30
Brutto-Volumen	1.546,7 m ³	Heizgradtage	4232 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	613,6 m ²	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/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	88,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	139,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,50
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

ERSTELLT

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

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.6.4 vom 01.02.2017, www.etu.at

Kurzparkzonenverordnung ab 02.01.2020



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende **3-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im Zentrum von Trofaiach. Mit einer Wohnfläche von rund 66,1 m² und einem kompakten, gut durchdachten Grundriss eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Paare oder als Anlagewohnung zur Vermietung. Die Wohnung punktet mit einem **Balkon in Westausrichtung**, einer zentralen Lage und einer soliden Grundsubstanz, bietet allerdings aufgrund des **renovierungsbedürftigen Zustands** auch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Die Wohnung wird derzeit **möbliert** genutzt und kann nach Vereinbarung ebenfalls möbliert übergeben werden, wobei die E-Geräte nicht im Kaufpreis inkludiert sind. Durch die bereits erfolgte Erneuerung auf **Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung** sowie dem Anschluss an die Fernwärme ist eine zeitgemäße Basis gegeben, auch wenn im Innenbereich noch Investitionen einzuplanen sind.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen **zentralen Vorraum**, der ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraummöglichkeiten bietet und von dem aus sämtliche weiteren Räume erschlossen werden. Das **Badezimmer** ist mit einer Dusche, einem WC und einem Fenster ausgestattet, wodurch eine natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Die Oberflächen sind mit Fliesen versehen und entsprechen einem einfachen, funktionalen Standard, der bei einer Renovierung gut modernisiert werden kann. Herzstück der Wohnung ist die **Wohnküche**, die als offener Wohn- und Essbereich genutzt wird. Hier finden sowohl eine Küchenzeile als auch ein Essplatz und eine gemütliche Sitzecke Platz. Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf den **Westbalkon**, der vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden angenehme Sonnenstunden bietet. Der Balkon ist zusätzlich auch über einen **Laubengang von außen** erreichbar, was eine praktische alternative Zugangsmöglichkeit darstellt. Die Wohnung verfügt über **zwei Schlafzimmer**, die derzeit als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden. Beide Zimmer sind gut proportioniert und bieten ausreichend Stellfläche für Bett, Kasten und weitere Möbel. Durch die Ausrichtung des Gebäudes in Ost-West-Richtung sind unterschiedliche Lichtverhältnisse im Tagesverlauf gegeben, wodurch sich die Räume angenehm nutzen lassen.

Im Hinterhof der Liegenschaft stehen ein **gemeinschaftlich genutzter Kellerraum** sowie ein **Gemeinschaftsgarten mit Gartenlaube** zur Verfügung. Diese Außenflächen bieten zusätzlichen Nutzwert für die Bewohner, etwa zum Abstellen von Gegenständen oder zur Nutzung des Gartens in der warmen Jahreszeit. Parkmöglichkeiten finden sich im näheren Umfeld der Liegenschaft im öffentlichen Raum.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen **Altbau** mit Baujahr um 1700, der zuletzt im Jahr 1995 einer Sanierung unterzogen wurde. Die Wohnung selbst befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, verfügt jedoch über eine solide Grundsubstanz und bereits erneuerte **Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung**. Die

Beheizung erfolgt über eine **Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss**. Die Kosten für Heizung, Wasser und Kanal sind als Akontobetrag in den monatlichen Vorschreibungen der Hausverwaltung bereits enthalten und werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. **Stromkosten** sind direkt mit dem Energieanbieter abzurechnen und nicht im Heizkostenkonto enthalten. Als Bodenbeläge wurden **Parkett, Laminat** sowie **Fliesen** verlegt. Die Beleuchtung erfolgt überwiegend über Deckenleuchten. Die Badezimmerausstattung beinhaltet Dusche, WC und Waschbecken, das Bad verfügt zudem über ein Fenster. Die Küche ist als **Wohnküche / offene Küche** gestaltet und mit einer Küchenzeile möbliert; E-Geräte sind vom Verkauf ausgenommen, sodass hier je nach Wunsch eine neue Ausstattung eingebracht werden kann. Der **Energieausweis** weist einen Heizwärmebedarf (HWB) von 113,1 kWh/m²a, Energieklasse D, und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 1,51, Energieklasse C, aus. Dieser ist bis zum 03.02.2027 gültig.

Die Wohnung steht im **Wohnungseigentum** und wird lastenfrei veräußert. Die **Betriebskosten** belaufen sich aktuell auf rund **173,70 € pro Monat**. Das **Heizkostenkonto für Fernwärme** beträgt etwa **230,00 € pro Monat**, die **Vorschreibung für die Reparaturrücklage** ca. **71,37 €**. Inklusiv Umsatzsteuer ergibt sich eine derzeitige **monatliche Gesamtbelastung von rund 538,44 €**, wobei Strom separat zu bezahlen ist. Die **Reparaturrücklage des Hauses** betrug per 31.12.2025 etwa **17.987,93 €**, was eine gewisse finanzielle Basis für künftige Instandhaltungsmaßnahmen der Liegenschaft darstellt. Über allfällige, in Zukunft geplante Sanierungen im Haus informieren wir Sie gerne im Rahmen einer Besichtigung. Der Kaufpreis beträgt **59.999,- €**, was einem attraktiven **Preis von rund 878,46 € pro m² Wohnfläche** entspricht und der renovierungsbedürftigen, aber entwicklungsfähigen Ausstattung Rechnung trägt. Zu berücksichtigen sind die üblichen Kaufnebenkosten.

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Zentrum von Trofaiach kombiniert eine **zentrale, fußläufig bestens erschlossene Lage** mit dem Charme eines Altbaus und einem funktionalen Grundriss. Die Wohnung eignet sich sowohl für **Eigennutzer**, die eine kompakte Stadtwohnung mit Balkon und Gestaltungspotenzial suchen, als auch für **Anleger**, die eine vermietbare Einheit in guter Zentrumslage erwerben möchten. Durch den **renovierungsbedürftigen Zustand** ergibt sich die Chance, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und so eine zeitgemäße, individuelle Wohnatmosphäre zu schaffen. Die bereits vorhandenen Kunststofffenster, der Fernwärmeanschluss, der Balkon in Westausrichtung sowie der Gemeinschaftsgarten im Innenhof stellen dabei eine solide Basis dar. Wer eine **leistbare Eigentumswohnung** mit Entwicklungspotenzial in guter Lage von Trofaiach sucht, findet hier eine interessante Möglichkeit, sowohl wohnlich als auch wirtschaftlich eine zukunftsfähige Lösung zu realisieren.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- ca. **66,1 m² Wohnfläche** im 1. Obergeschoss

- **3 Zimmer** - Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- **Balkon** mit ca. 2,2 m² in **Westausrichtung**, von der Wohnküche und über Laubengang erreichbar
- **Zentrale Lage** im Ortszentrum von Trofaiach, alle Wege des täglichen Bedarfs fußläufig
- **Volksschule, Mittelschule und Kindergarten** in unmittelbarer Nähe
- **Bushaltestelle** auf der gegenüberliegenden Straßenseite (ca. 100 m)
- Altbau mit Baujahr um **1700**, umfassende Sanierung ca. 1995
- **Kunststofffenster** mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- **Zentralheizung mit Fernwärme**, Heizkosten nach Verbrauch
- Bodenbeläge aus **Parkett, Laminat und Fliesen**
- Bad mit **Dusche, WC und Fenster**
- **Möblierte Wohnung**, Übergabe nach Vereinbarung (ohne E-Geräte)
- **Gemeinschaftskeller, Gemeinschaftsgarten mit Gartenlaube** im Hof
- Geeignet für **Eigennutzer und Anleger**
- Attraktiver Kaufpreis von **59.999,- €** (ca. 878,46 €/m²)

- **Monatliche Gesamtbelastung** inkl. Heizung, Wasser, Kanal und Rücklage derzeit ca. 538,44 € (Strom extra)
- **Energieausweis:** HWB 113,1 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,51 (Klasse C)

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Weigl unter 0660/47 40 573 zur Verfügung!

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