

## Neuwertiges modernes Einfamilienhaus in wunderschöner Ruhelage in Trofaiach/Gimplach



KI- gestützte Visualisierung

Objektnummer: 961/35651

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	2021
Nutzfläche:	242,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

19.800,00 € inkl. 20% USt.

## 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

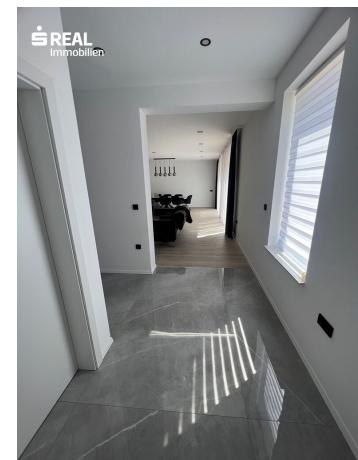


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



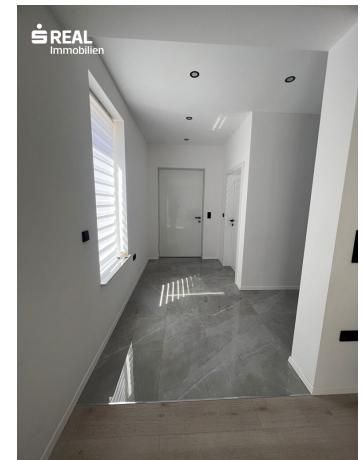
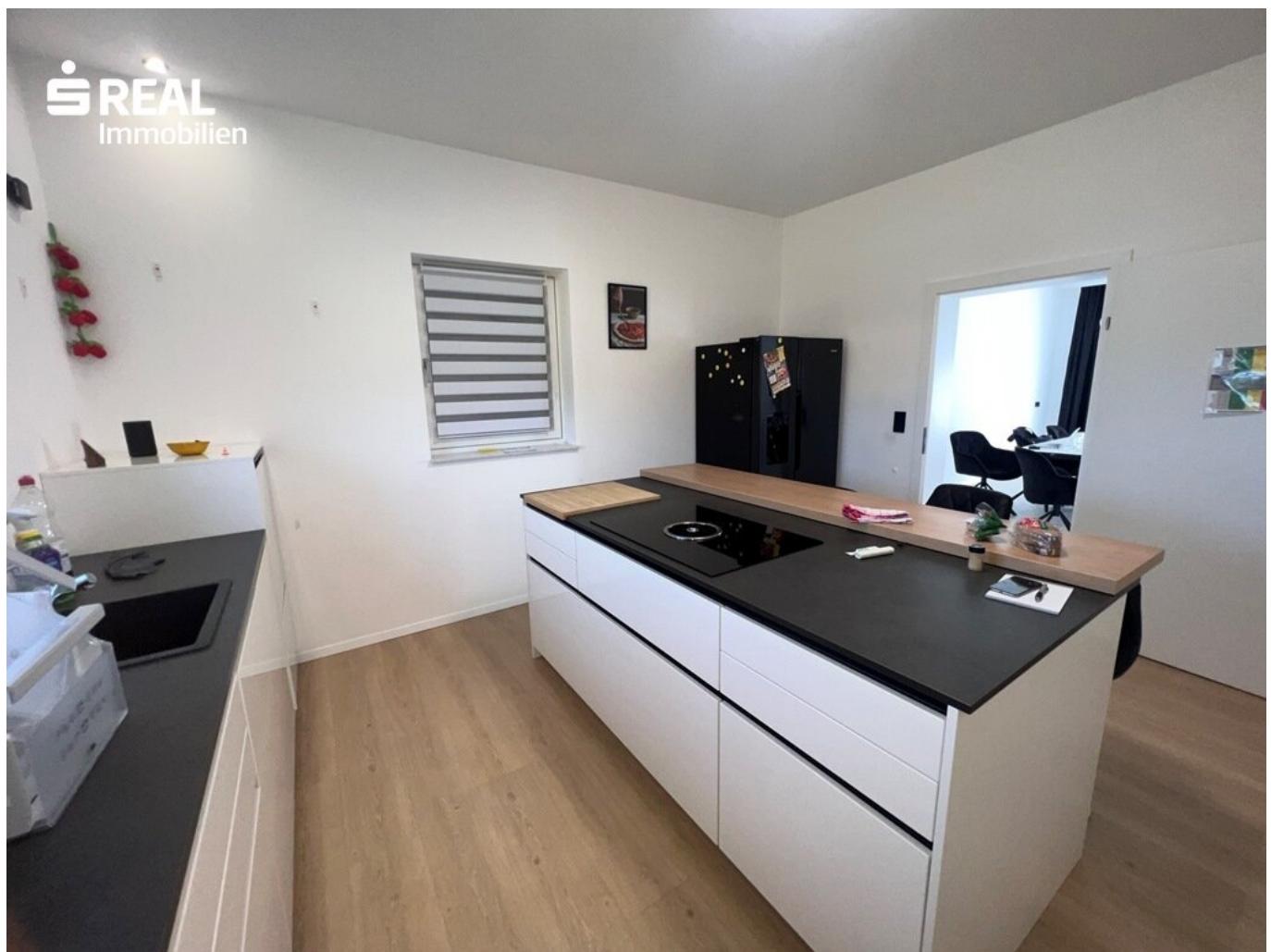
**S**REAL  
Immobilien

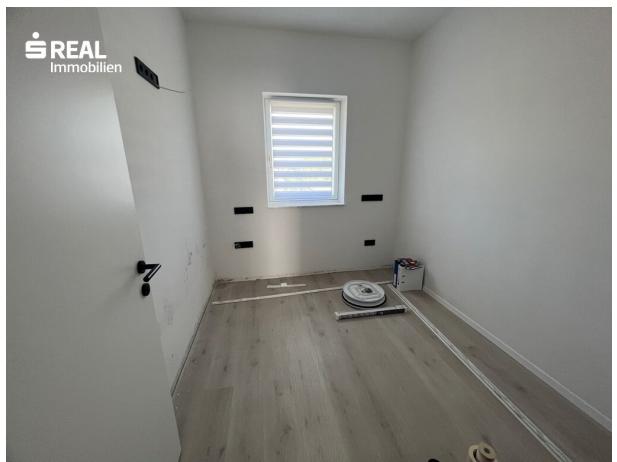


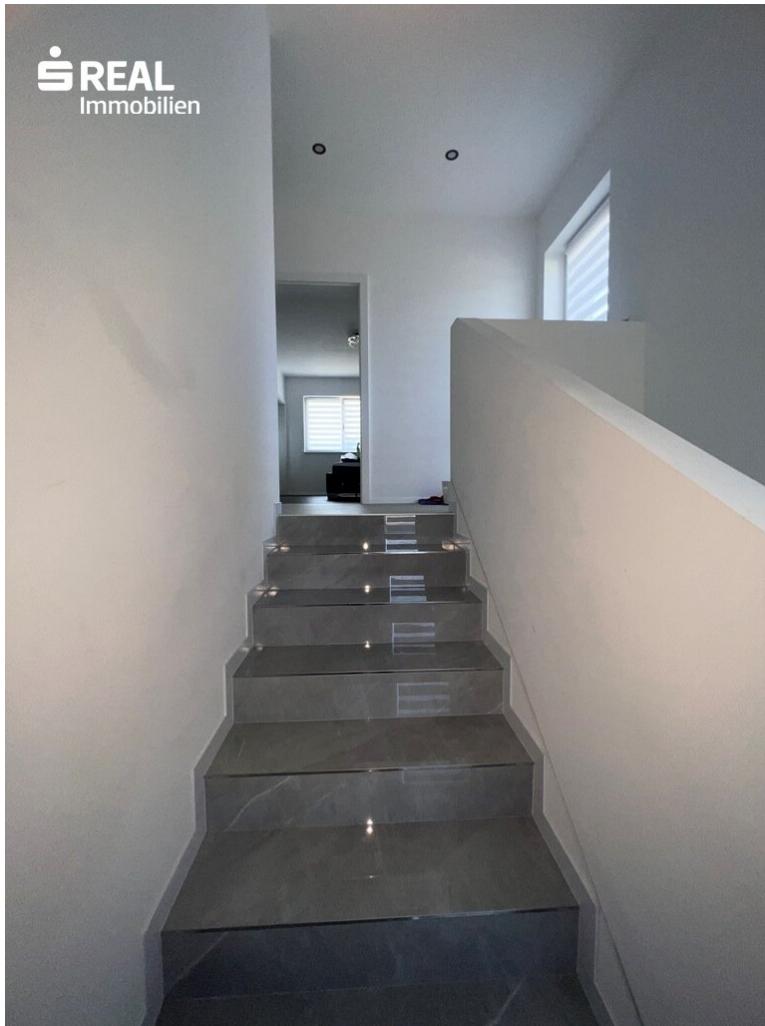
Mitglied des  
immobilienring.at

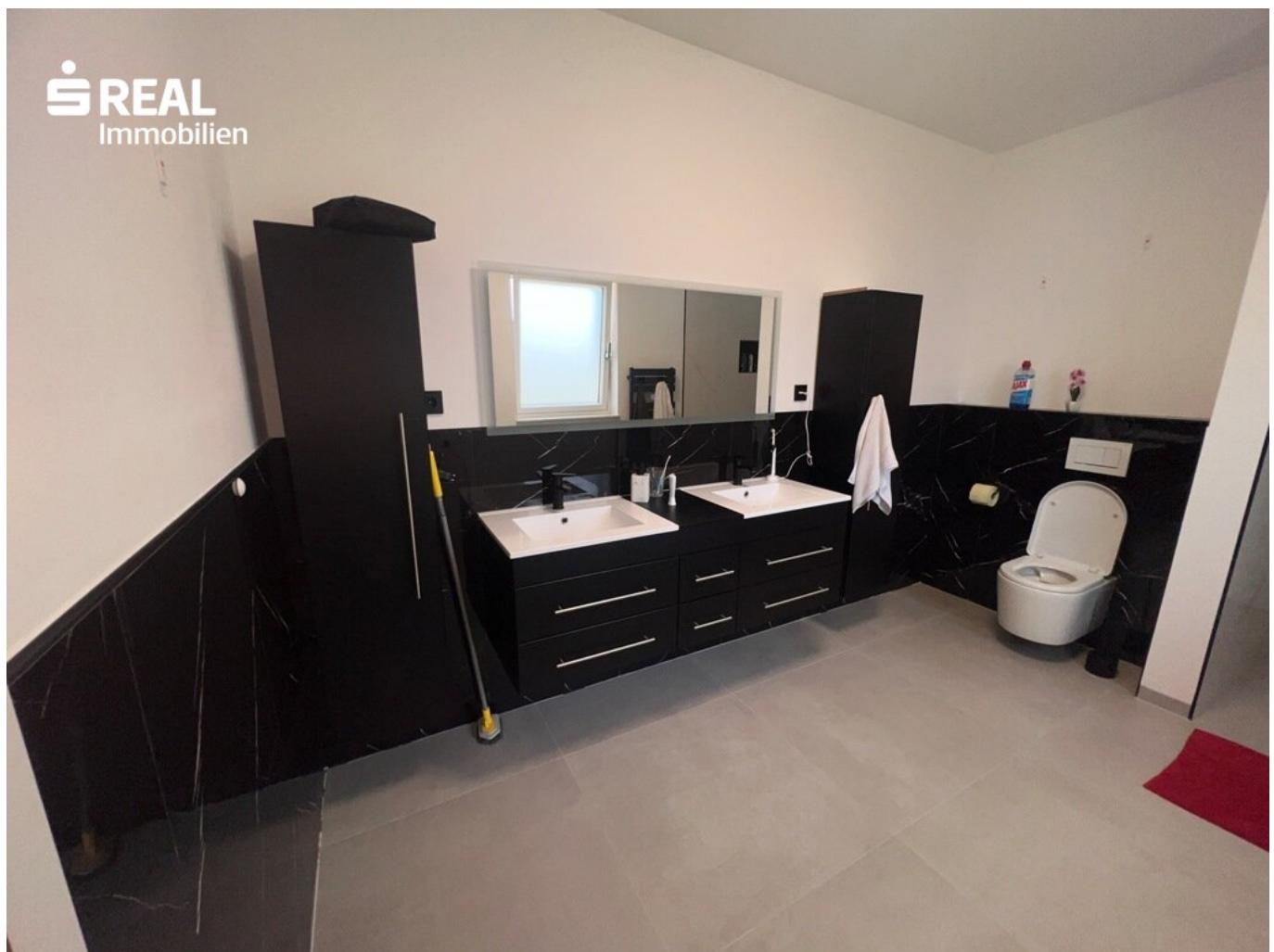
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



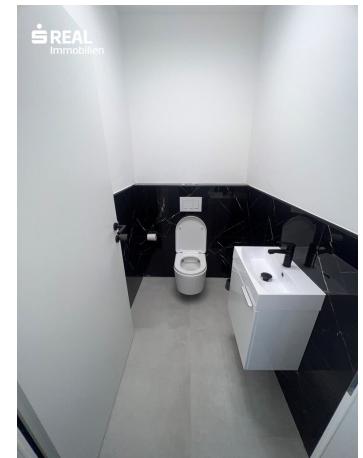
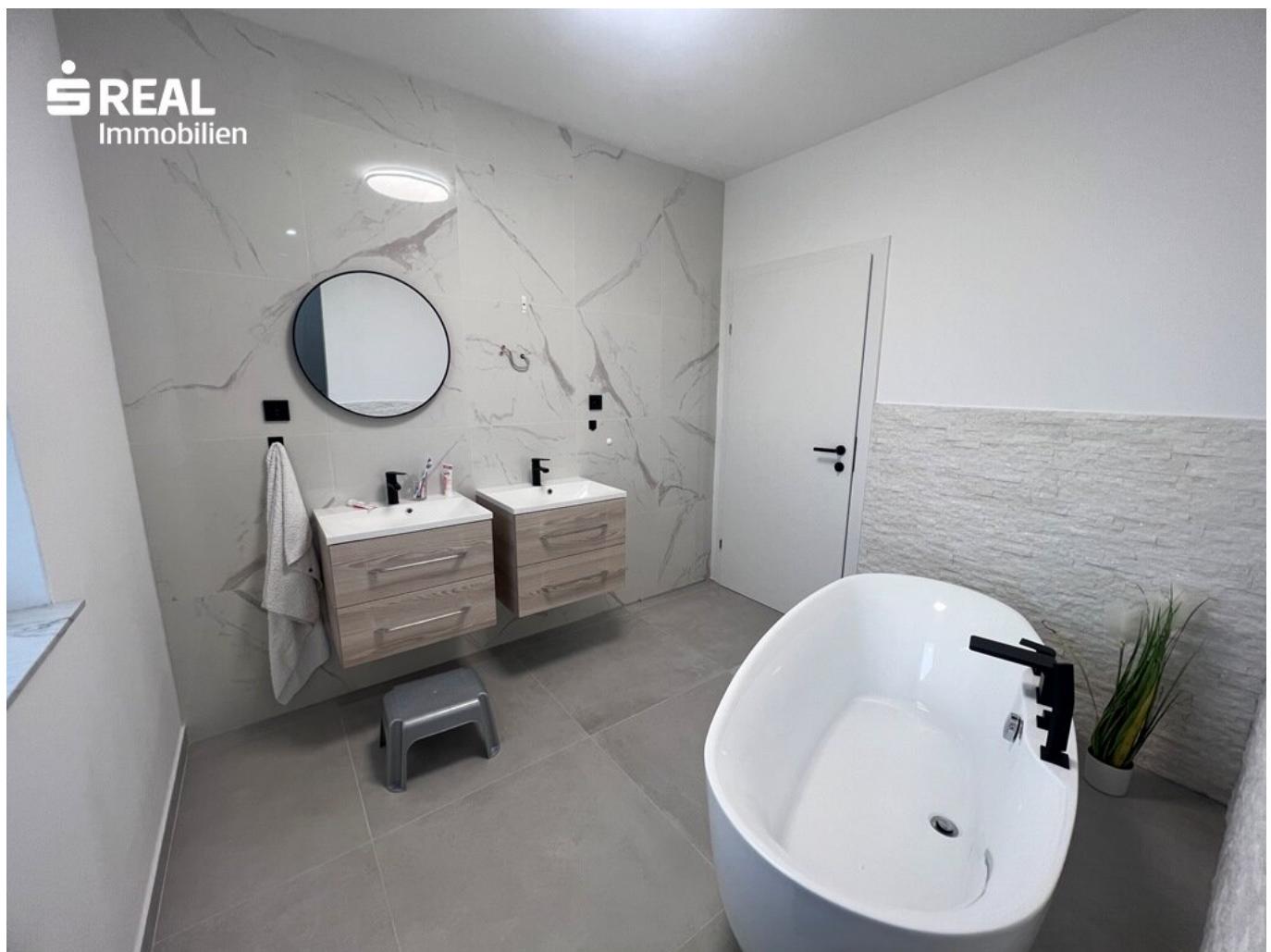






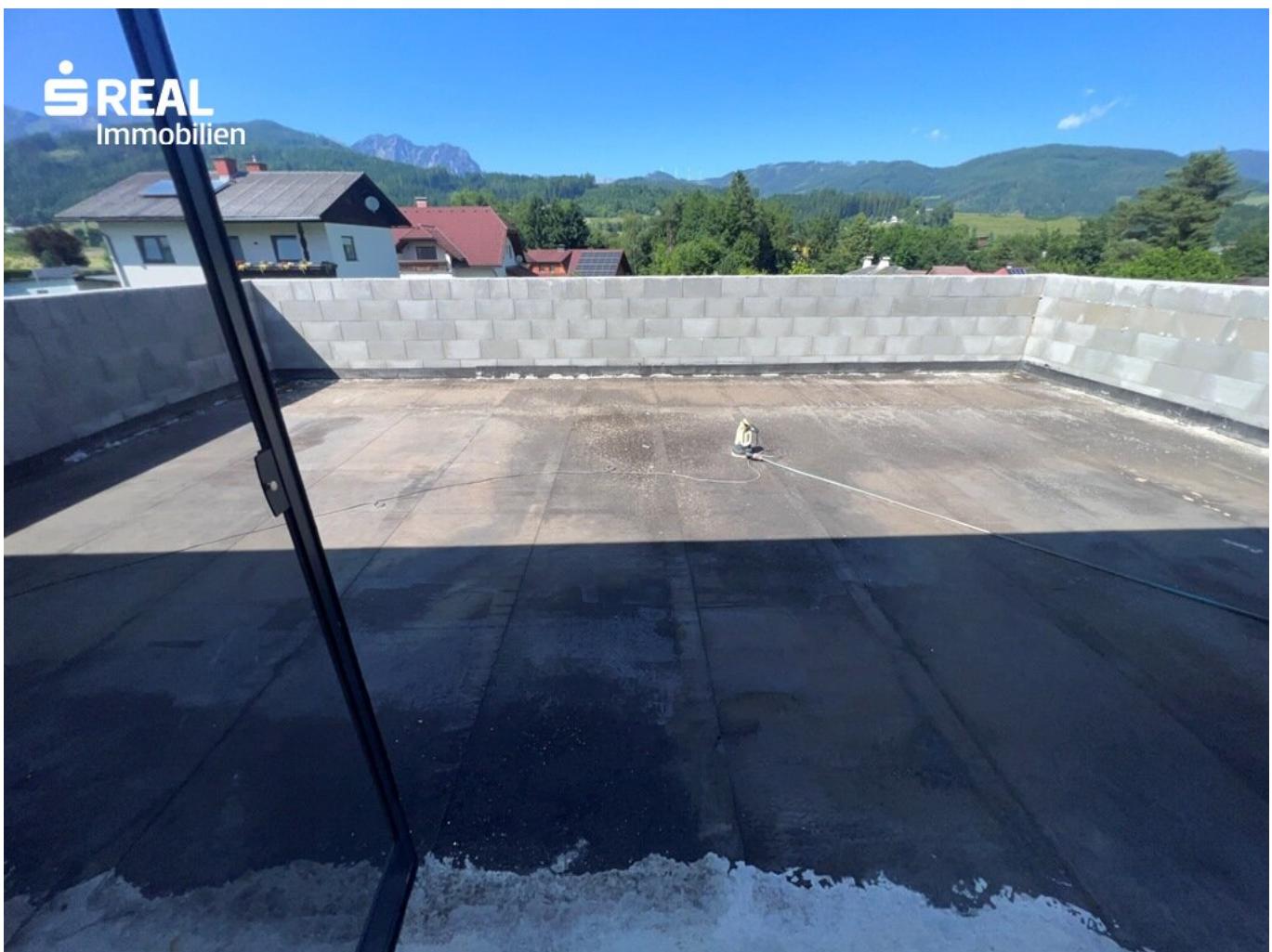


**REAL**  
Immobilien



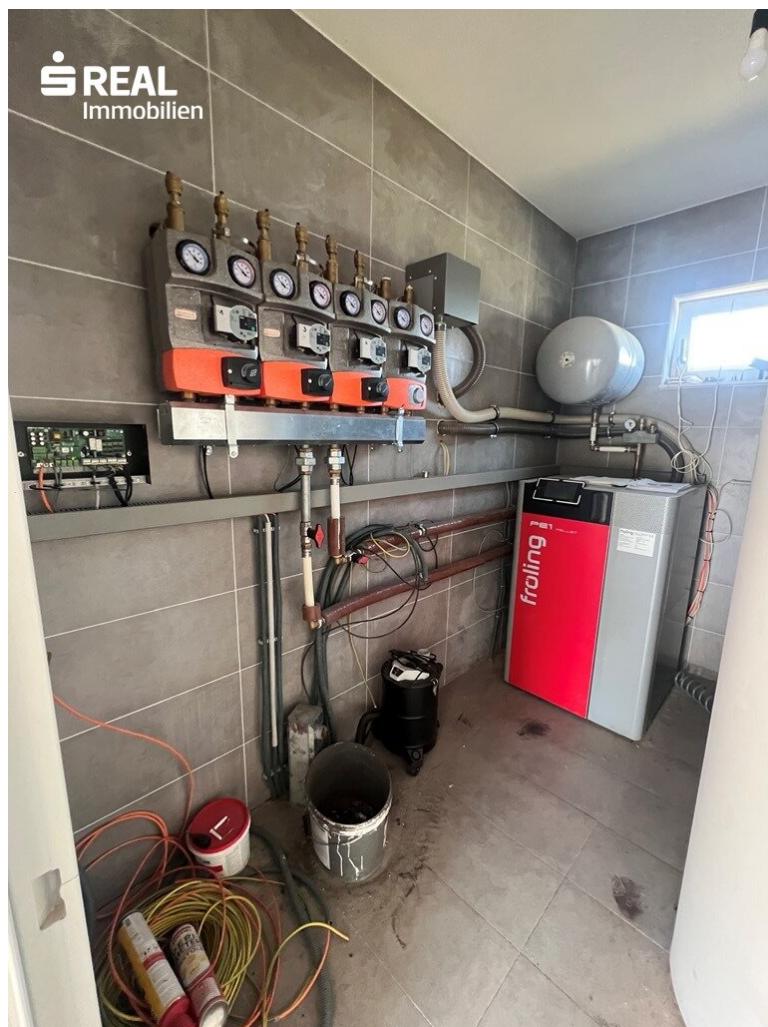
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

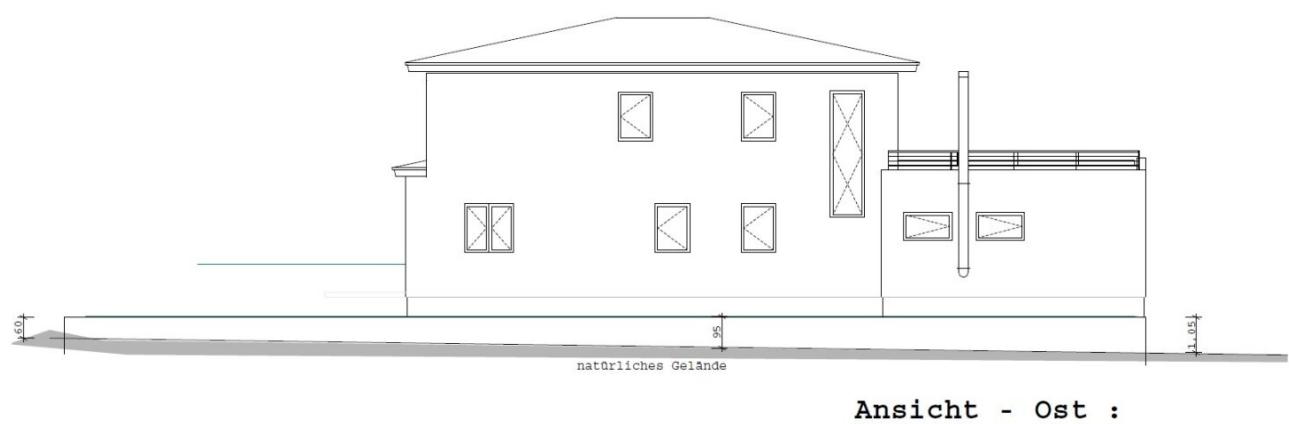


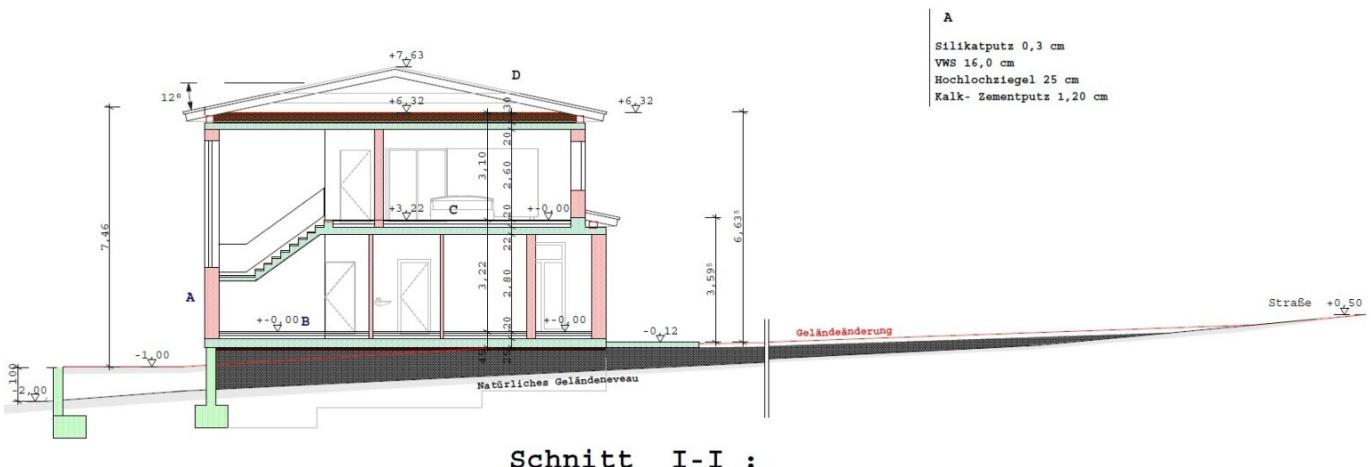
Mitglied des  
immobilienring.at

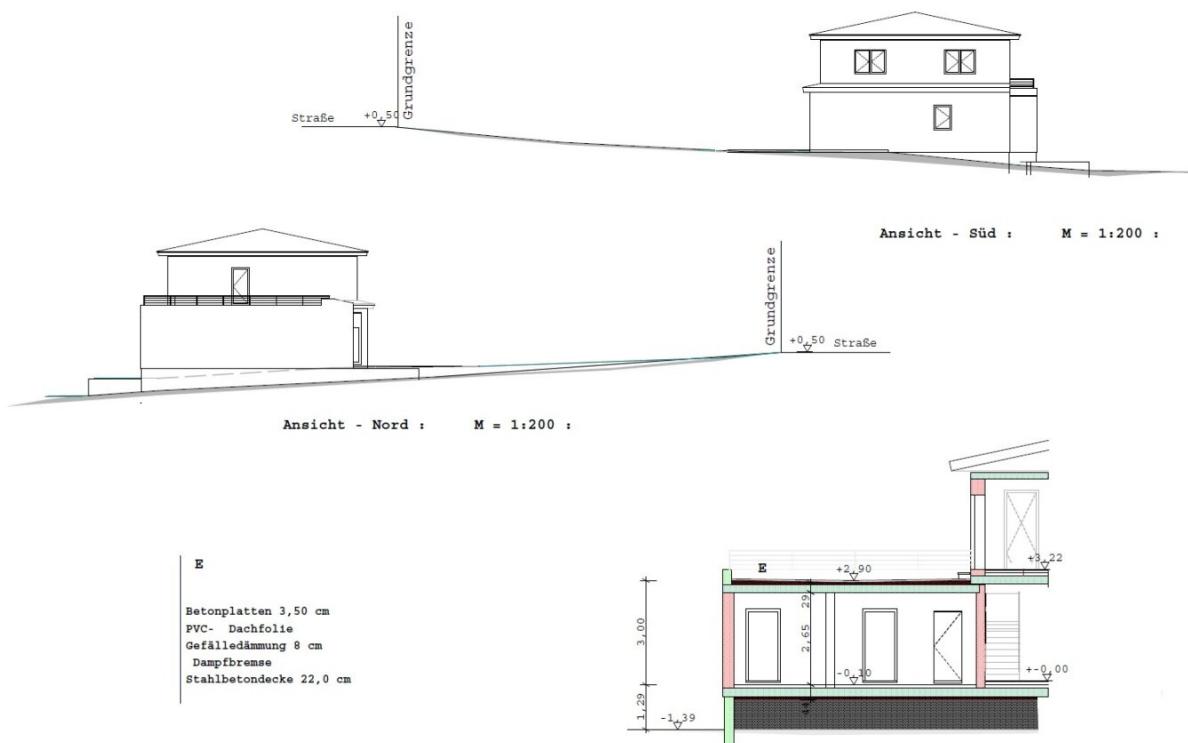
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

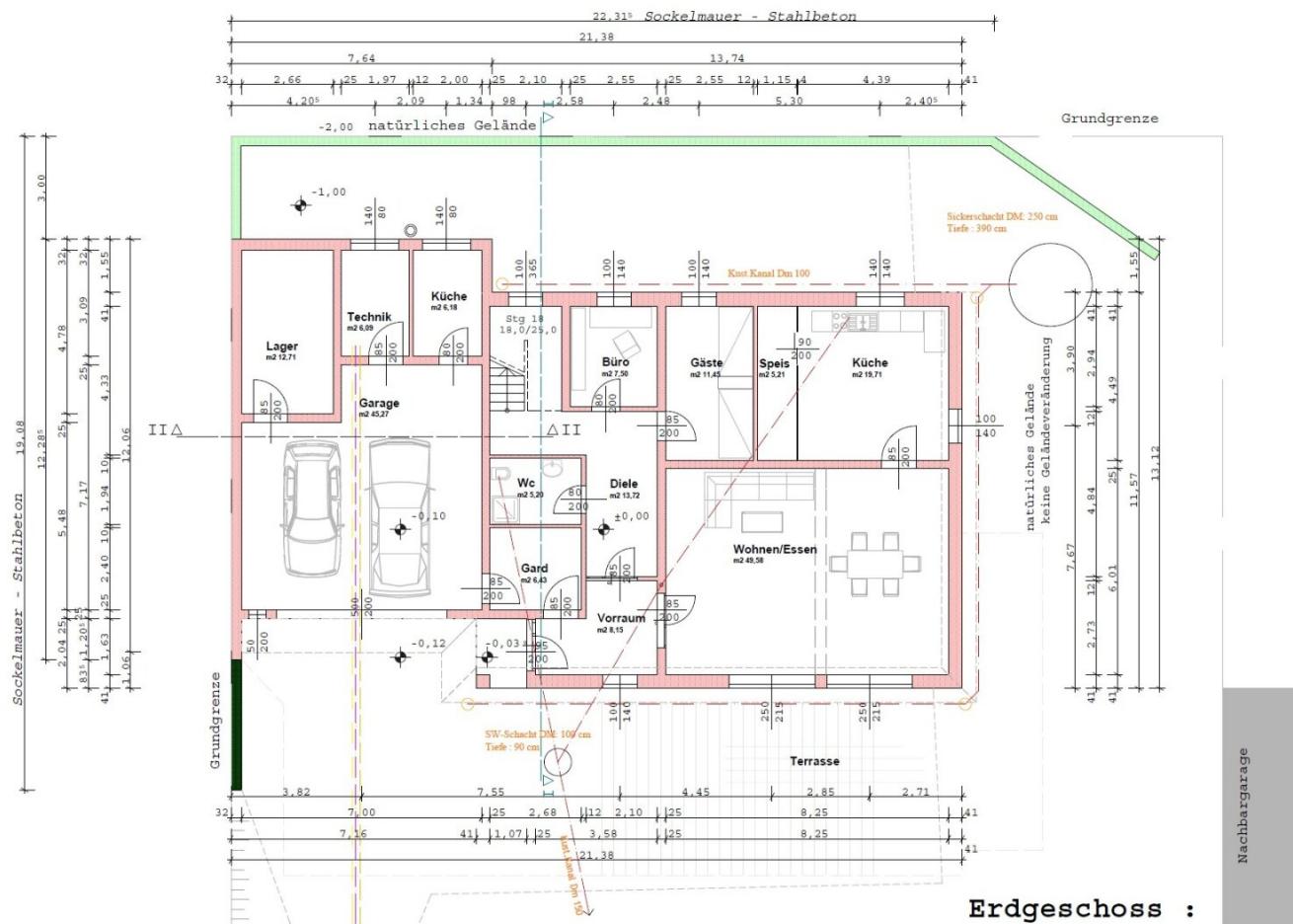


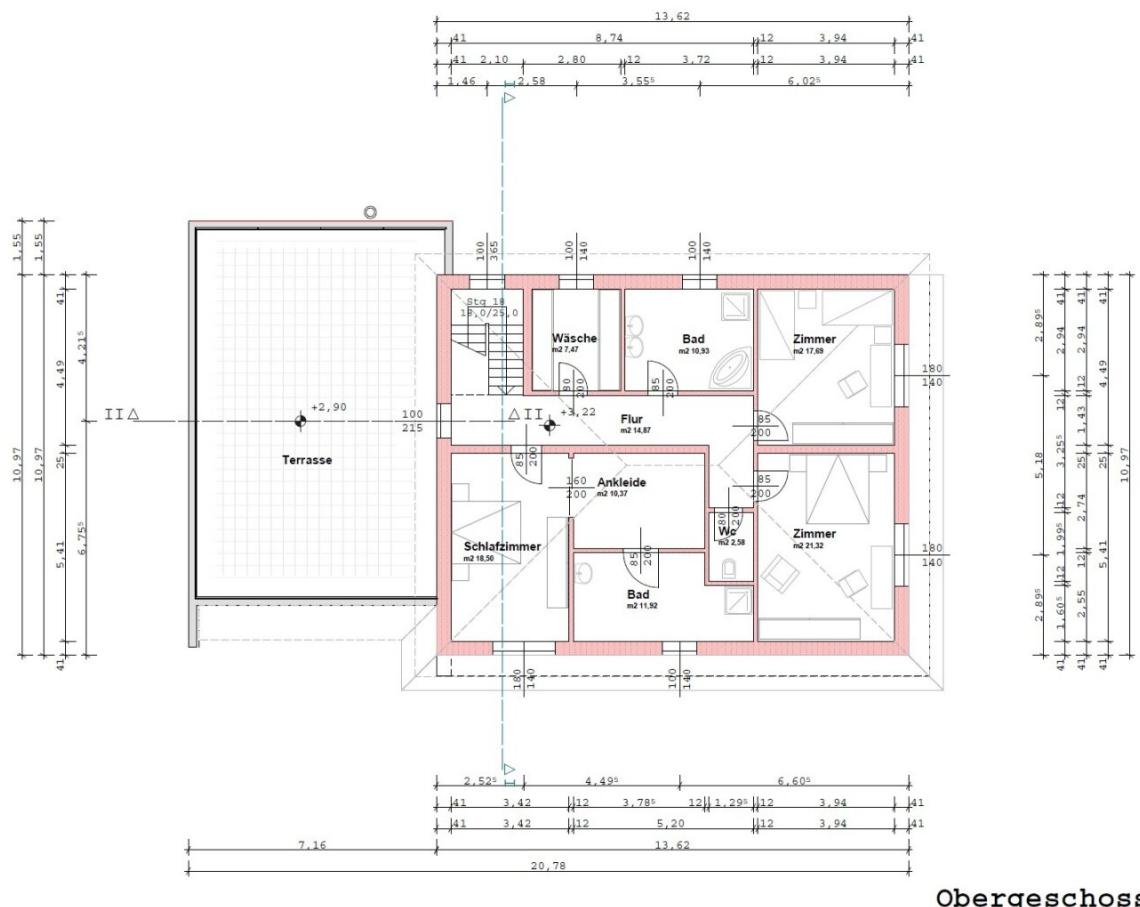










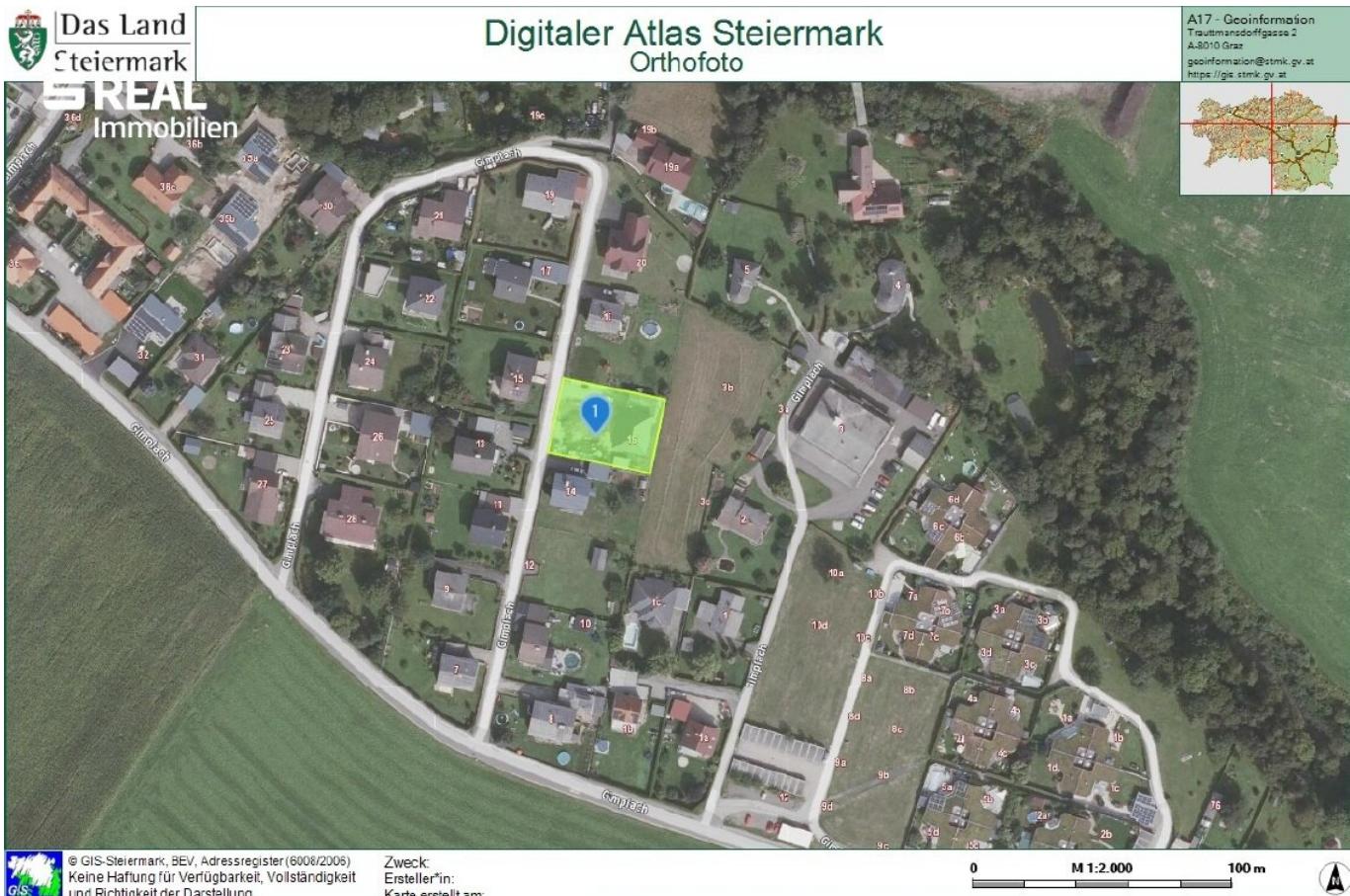


## Obergeschoss :



Mitglied des  
immobilienring.at

## ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

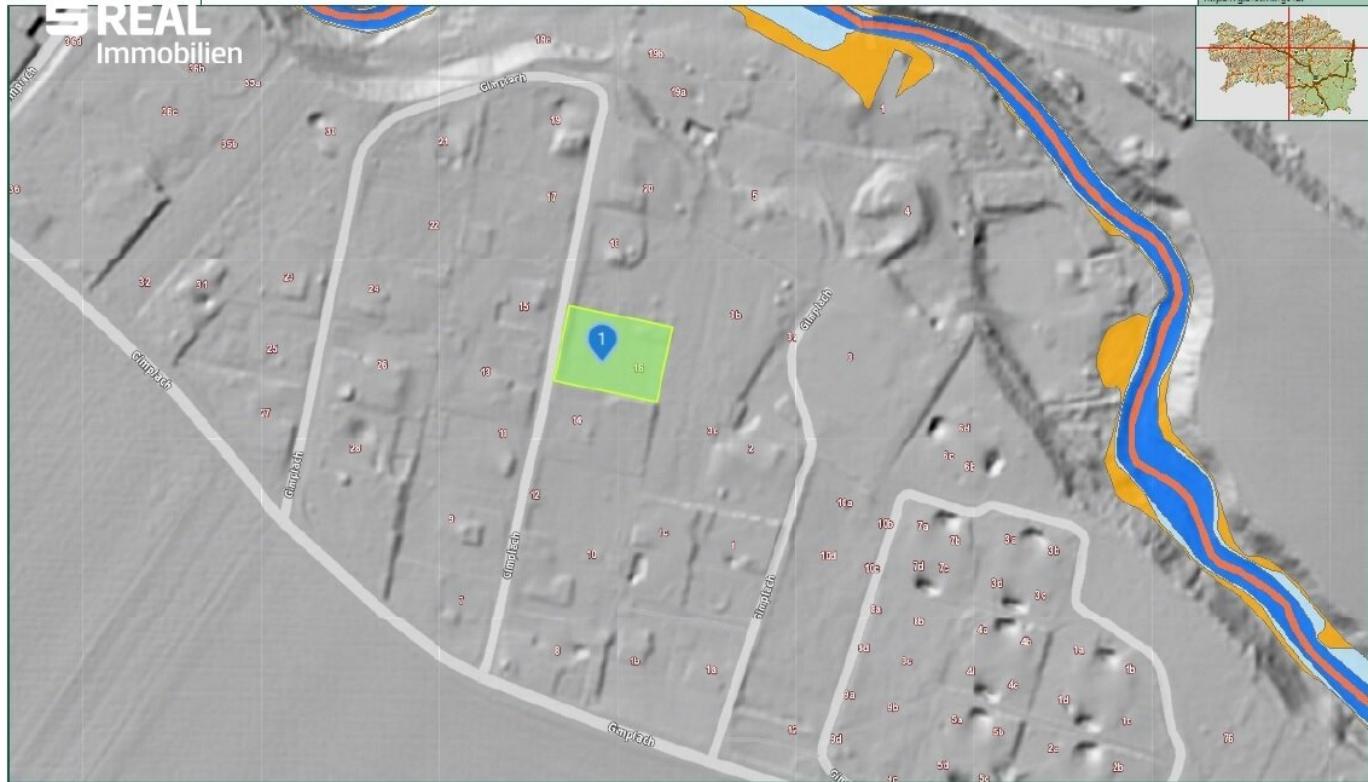
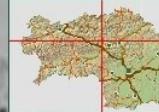


Mitglied des immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Digitaler Atlas Steiermark  
Hochwasser

A17 - Gcoinformation  
Trautmannsdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
gcoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

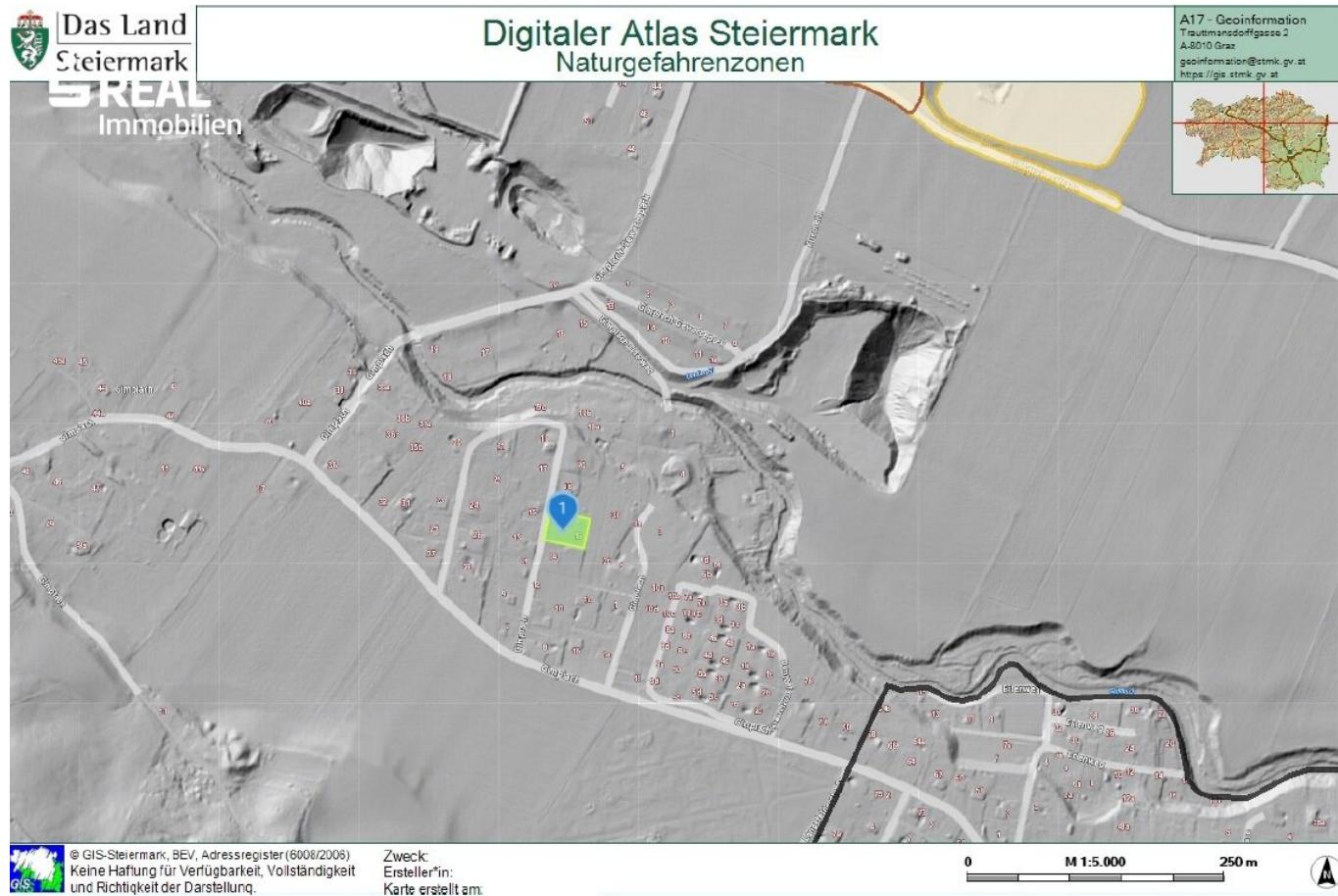
Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:2.000 100 m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

961/35651

In wunderschöner aber doch zentraler Ruhelage befindet sich dieses Traumhaus in Trofaiach/Gimplach das für den Eigenbedarf dementsprechend hochwertig gebaut wurde.

Das moderne Einfamilienhaus, das zwischen 2021 und 2023 errichtet wurde, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Auf einer Nutzfläche von 242,60 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 1.160 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für die gesamte Familie und überzeugt durch nachhaltige Bauweise und durchdachte Details.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großzügigem Essbereich, das ideal für gesellige Stunden mit ihrer Familie und Freunden genutzt werden kann. Die moderne Küche ist mit hochwertigen E-Geräten von Siemens ausgestattet und verfügt über ein Bora Ceranfeld mit Abzugssystem, das nicht nur funktional, sondern auch ein Highlight in jedem Kochbereich ist. Eine angrenzende Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss eine großzügige Garderobe ein praktisches Büro, ein Gästezimmer sowie ein modernes Gästebad mit WC.

Das Obergeschoss umfasst ein großzügliches Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem Schrankraum / Ankleidezimmer, das als praktischer Umkleidebereich dient. Das Elternbadzimmer ist mit modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und bietet Platz für Entspannung. Zwei Kinderzimmern und ein separates Badezimmer bieten ausreichend Raum für die Familie. Ein Wäsche- und Wirtschaftsraum sowie ein weiteres WC runden das Raumangebot im Obergeschoss ab. Im Außenbereich lädt die auf der Garage befindliche Terrasse zum Entspannen im Freien ein.

Das Nebengebäude bietet mit der Doppelgarage, einer Werkstatt, einem Pelletslager, einem Technikraum sowie einer Sommerküche zusätzlichen Platz für Hobbys, Lagerräume und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Garage kann auch mit der Fußbodenheizung geheizt werden und ermöglicht so eine ganzjährige Nutzung als Partyraum.

Dank der Pelletsheizung und der modernen Bauweise ist das Haus nicht nur energieeffizient, sondern auch nachhaltig und umweltfreundlich.

In der ruhigen und naturnahen Lage in Gimplach, Trofaiach, genießen Sie gleichzeitig die Nähe zur Stadt und profitieren von einer hervorragenden Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Das Haus ist sofort beziehbar.**

**Im Außenbereich bedarf es jedoch noch Fertigstellungsarbeiten die der Käufer nach seinen Vorstellungen organisieren kann, oder die auch von der Baufirma übernommen werden können.**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin bitte wir um Kontaktaufnahme per Mail unter **markus.letonja@sreal.at**

[Hier geht's zum 360° Rundgang !](#)

**Besonders hervorzuheben:**

- neuwertiges modernes Einfamilienhaus
- großzügige Raumaufteilung
- moderne Küche inkl. E-Geräte
- Pelletsheizung
- Doppelgarage mit Sommerküche (Fußbodenheizung)
- großzügige Terrasse

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**HWB:** 39 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 550.000,-

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Universität <10.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <6.500m

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN