

**++ Preissenkung ++ Ihr neues Zuhause in Trofaiach –
modernes Wohlfühlhaus in ruhiger Lage, Baujahr 2018**



Objektnummer: 6154/485

Eine Immobilie von C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

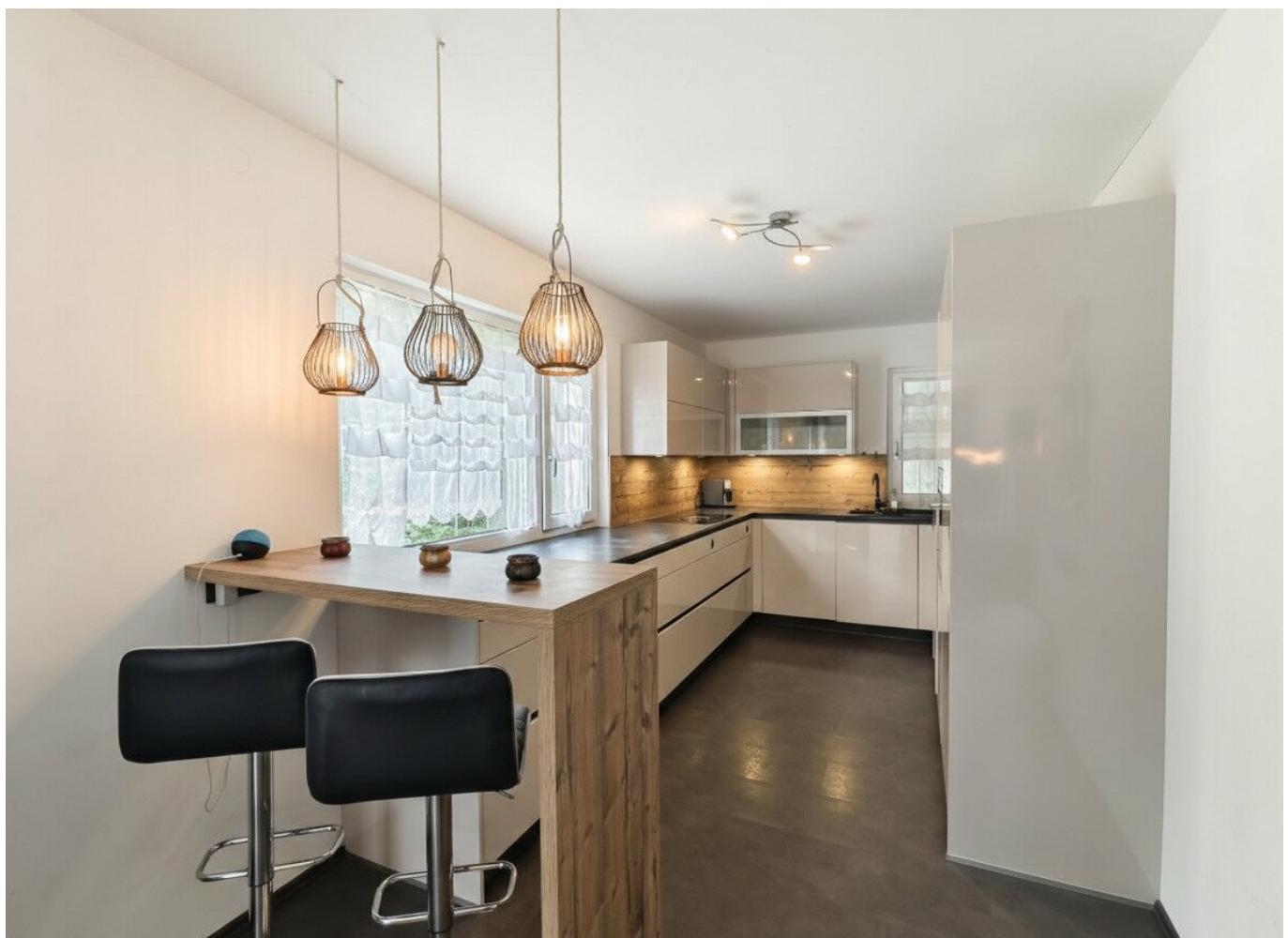
T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne steh
Verfügung.

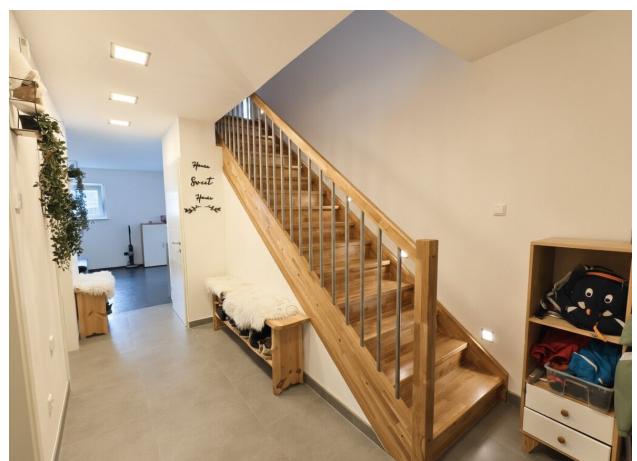


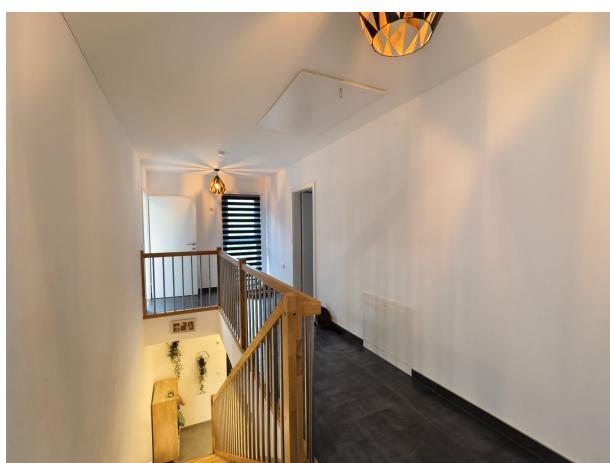




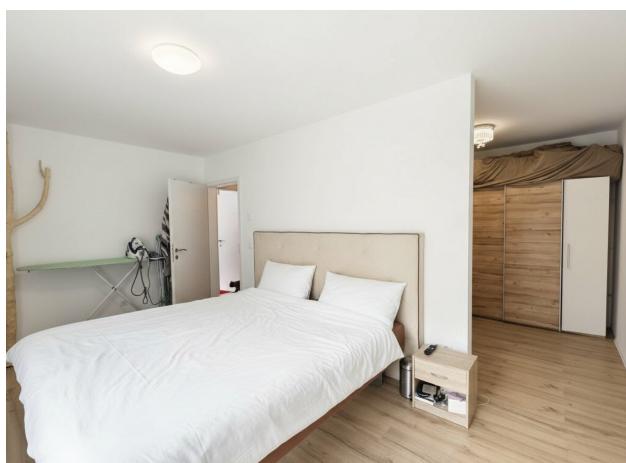










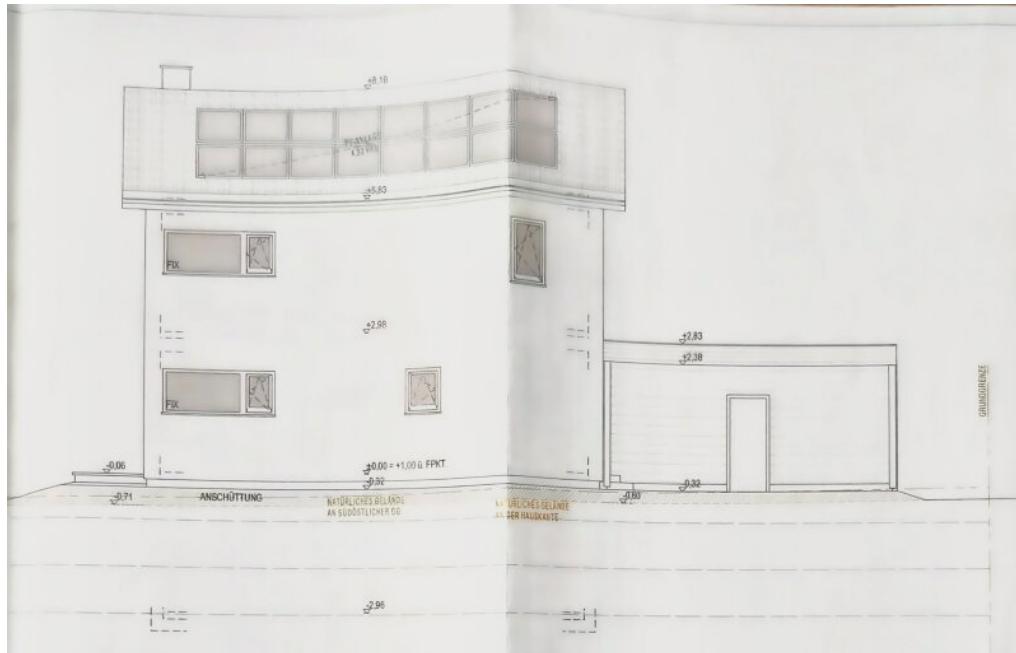






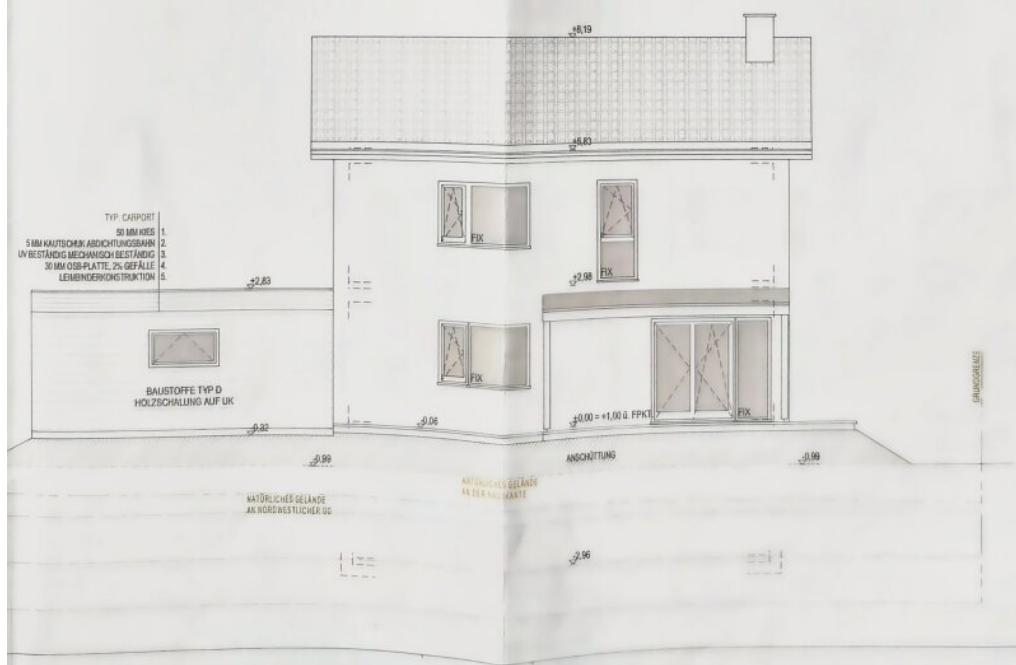
ANSICHT SÜDOST

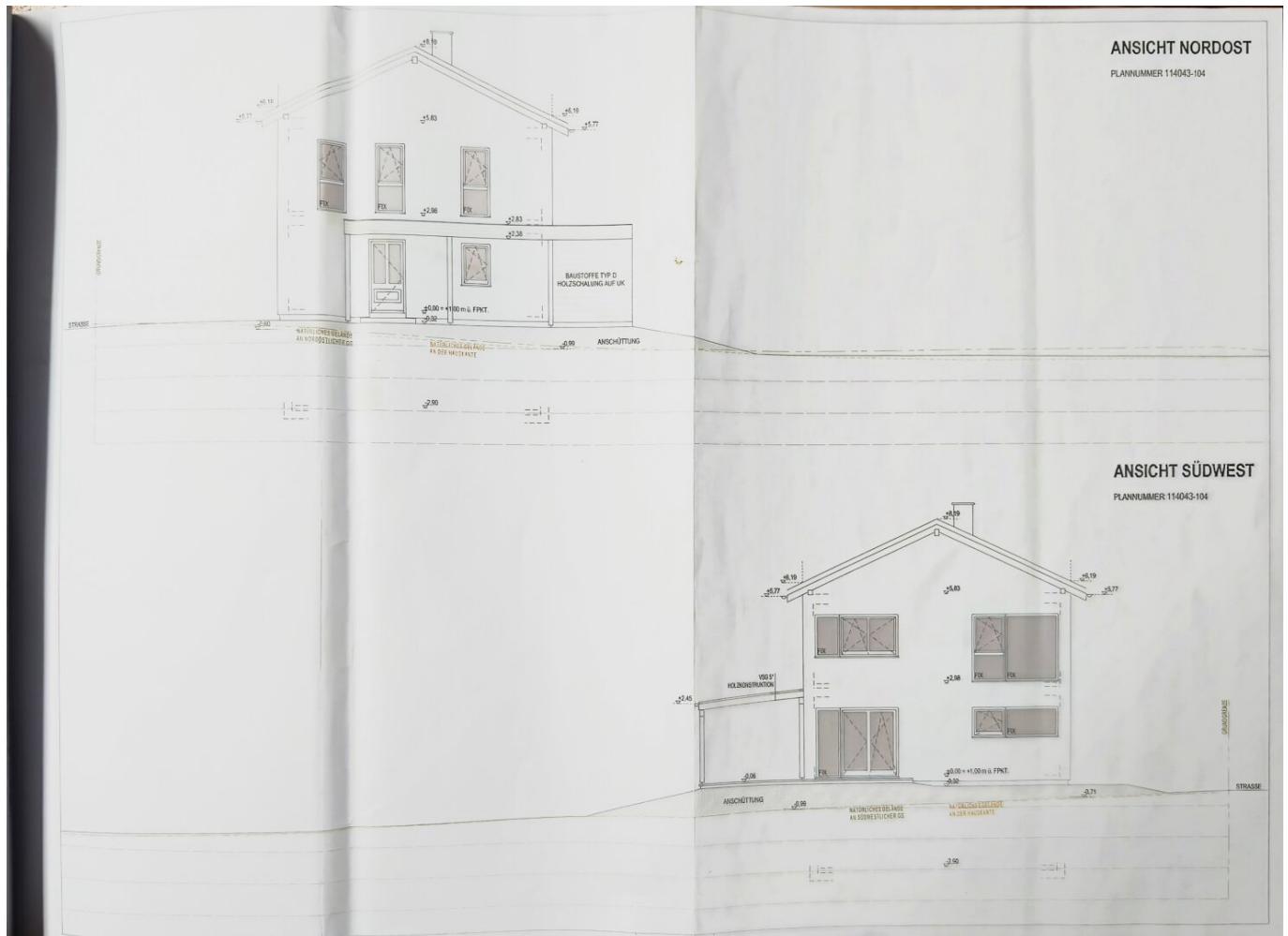
PLANNUMMER 114043-103



ANSICHT NORDWEST

PLANNUMMER 114043-103





SCHNITT 1-1

DACHNEIGUNG 25 GRAD
PLANNUMMER 114043-105

- 1 TYP Dach:
 1. DACHECKUNG-BETONSTEINE BWKAT Bau
 2. KONTAKTLATTUNG C24
 3. D 10 MM SCHALUNGSBAHN
 4. 100 MM SPARENCONSTRUKTION C24
- 2 TYP DE 3,25 REED:
 1. 10 MM GIPSPLATE GKF
 2. 10 MM HOLZMATERIALPLATE P4
 3. 200 MM UNDRAHNLICHE
 - 3,1 DAMPFEMPEL
 5. 22 MM SPARSchalung
 - 5,1 22 MM LUFTSICHT
 6. 10 MM GIPSPLATE GKF
- 3 TYP DE 3,1 REED:
 1. 50 MM ZEMENTESTRICH E25
 2. TRENTFOLE
 3. 25 MM TOTTSCHALUNG
 4. 50 MM EPS FISSTHOLDENPLATE
 5. 10 MM LUFTSICHT
 - 5,1 250 MM POF-ZIMMERTECHNIK C24 50/50
 6. 50 MM LUFTSICHT
 - 7,1 200 MM LUFTSICHT
 - 7,2 50 MM HEBERKOLLE
 8. DAMPFEMPEL
 9. 22 MM SPARSchalung
 - 9,1 22 MM LUFTSICHT
 10. 15 MM GIPSPLATE GKF

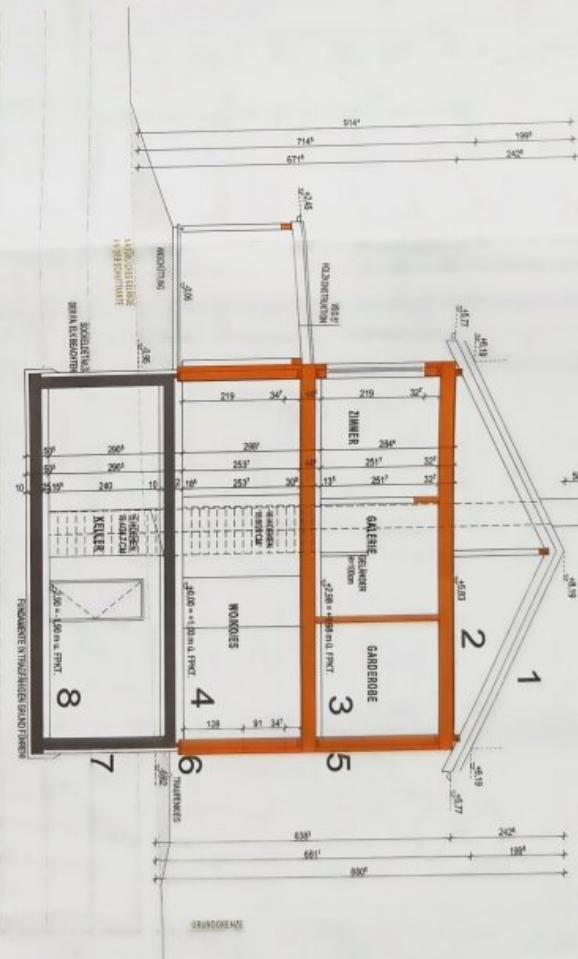


- 4 TYP DE 3,1 REED:
 1. 50 MM ZEMENTESTRICH E25
 2. PERFOLE
 3. 200 MM HEBERKOLLE
 4. 20 MM EPS SPARSchalung
 5. 10 MM LUFTSICHT
 6. 200 MM POF-DECKE
 7. 50 MM DAMPFEMPEL
- 5 TYP DE 3,1 REED:
 1. 10 MM GIPSPLATE GKF
 2. DAMPFEMPEL
 3. 200 MM HEBERKOLLE
 4. 20 MM EPS SPARSchalung
 5. 10 MM PERFOLE
 6. 50 MM DAMPFEMPEL
- 6 TYP STOKEI REED:
 1. 50 MM EXPANDIERTER POLYSTYROL BW-KW-MIX EPS 5,2,40
 2. 50 MM DAMPFEMPEL
 3. 50 MM STRABEON
- 7 TYP GELBERRAND REED:
 1. DAMPFEMPEL
 2. 10 MM PERFOLE
 3. PERFOLE/HEBERKOLLE/SPARSchalung
 4. 200 MM STRABEON
- 8 TYP FUNDAMENT REED:
 1. BODENBELAG
 2. 10 MM ZEMENTESTRICH
 3. PERFOLE
 4. FEUCHTEISABDICKUNG
 5. 250 MM ST-BÄNTE C24/0
 6. 0,8 MM PERFOLE
 7. 100 MM SPES
 8. 10 MM SAUBERKEITSCHICHT
 9. BAUWERK
 10. ROLLBIRNG

SCHEMA DOPPELSTABMANTELZAUN



NACHWEIS BRUTOGESCHOSSFLÄCHE
(nach Bauaufsichtsbewertung Wandschlote 1) 31 m² (30m Stkse)

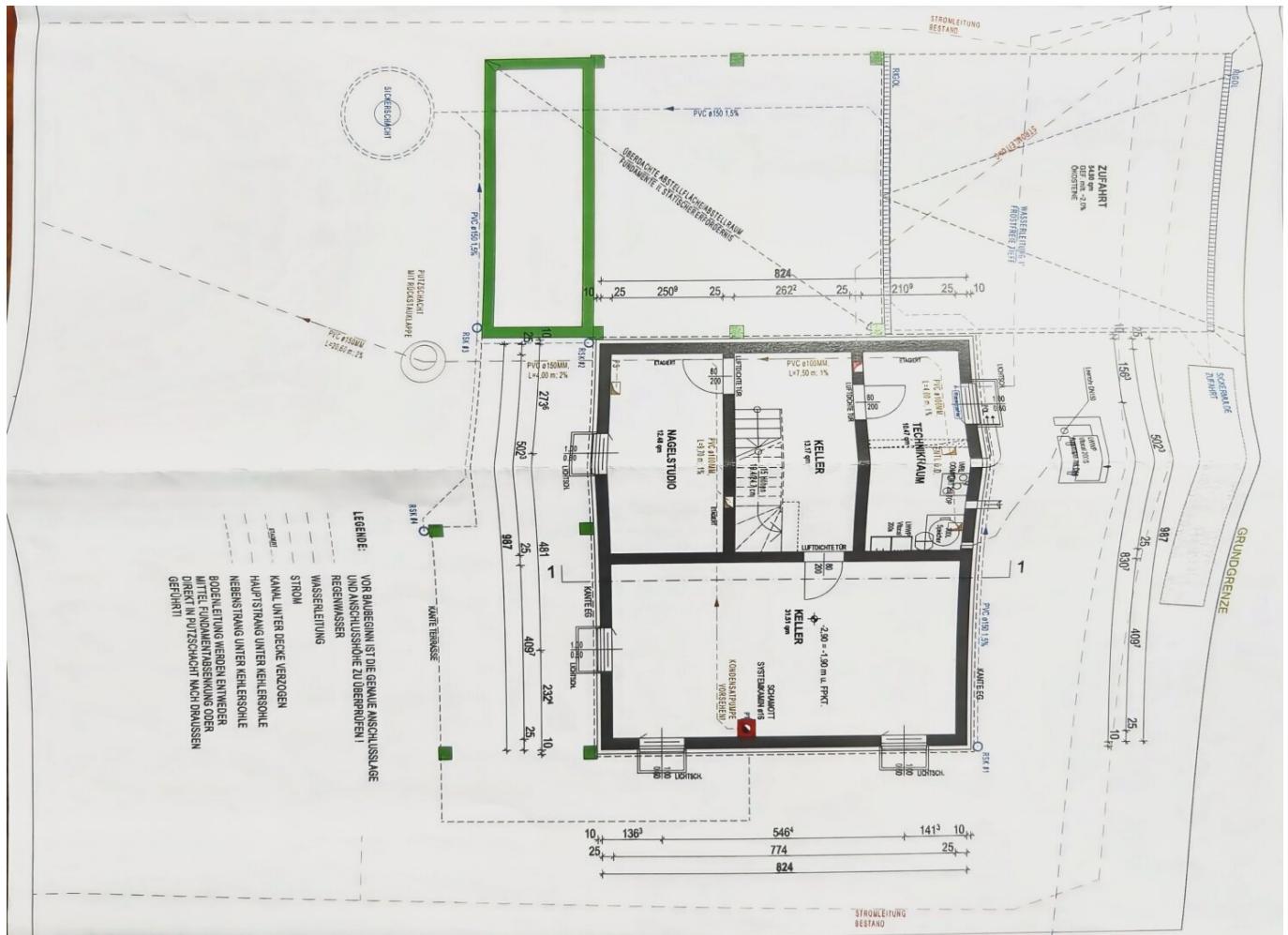


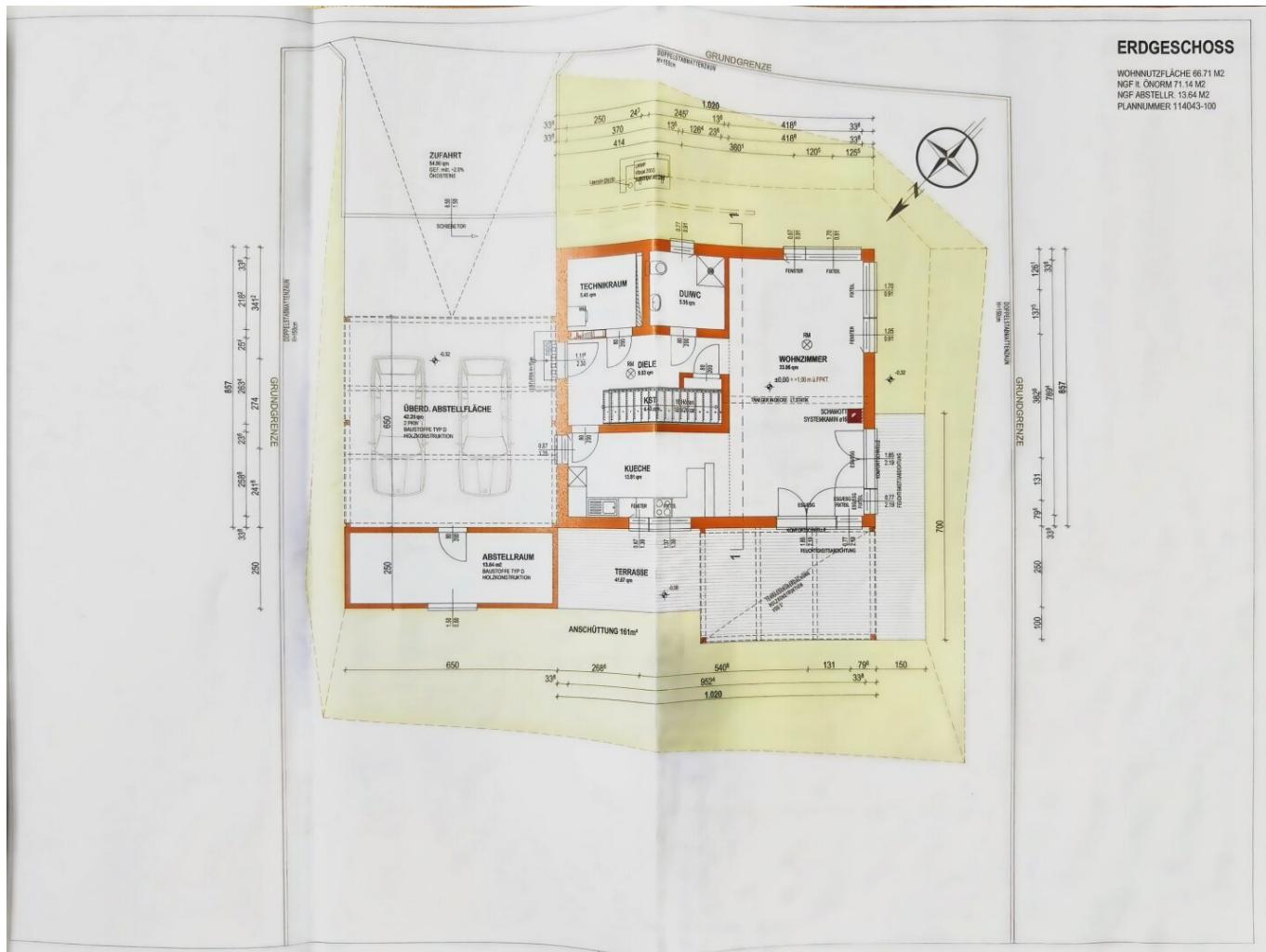
VERBAUTE FLÄCHE: 103,86 m²
GRUNDSTÜCKSFÄLCE: 1000 m²
FLMF: WA 0,24

BRUTOGESCHOSSFLÄCHE:
KG: 84,99 m²
EG: 87,41 m²
OG: 87,41 m²
AR: 16,25 m²

BEBAUDICHTHEIT:
BGFL / GRUNDFÄLCE = 108,23 m² / 1000 m² = 0,19
BEBAUDICHTHEIT:
VERBL / GRUNDFÄLCE = 103,86 m² / 1000 m² = 0,40 (10 %)

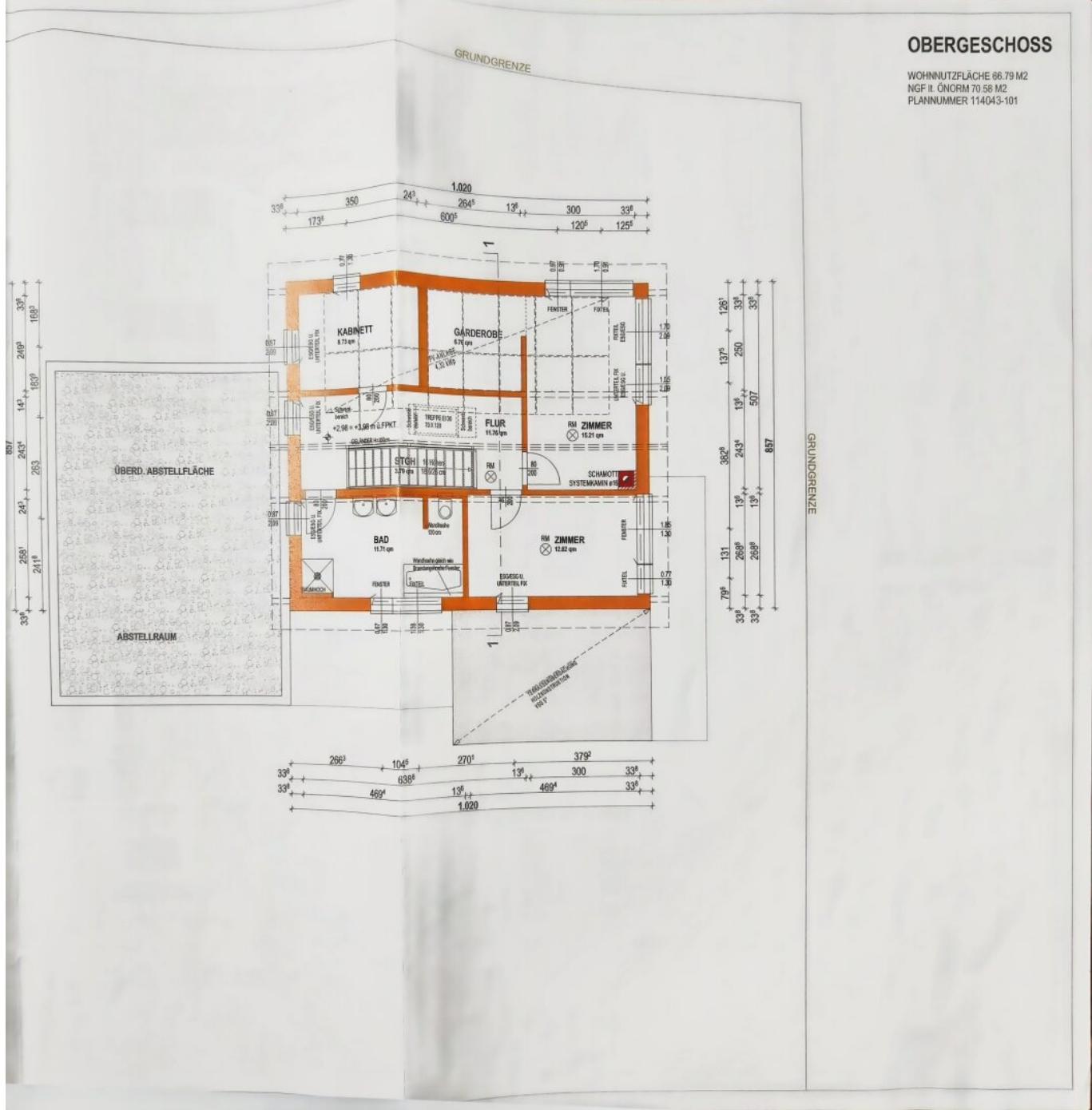
UMBÄUTE FLÄCHE AR: 16,25 m²
UMBÄUTE FLÄCHE KG: 84,99 m²
UMBÄUTE FLÄCHE EG: 87,41 m²
UMBÄUTE FLÄCHE OG: 87,41 m²





OBERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 66.79 M²
NGF IL ÖNORM 70.58 M²
PLANNUMMER 114043-101



Objektbeschreibung

In ruhiger Lage am Ortsrand von **Trofaiach** befindet sich dieses moderne Einfamilienhaus, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattung und seinem großzügigen Garten überzeugt. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, sind aber dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, wo Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Freizeitangebote finden.

Das Haus wurde 2018 in hochwertiger **ELK-Fertigbauweise** errichtet und bietet auf rund **143 m² Wohnfläche** modernes und helles Wohnen auf zwei Ebenen. Zusätzlich ist das Gebäude **voll unterkellert**, was viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Vorräum mit angrenzender Garderobe. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der große, offene Wohn- und Essbereich. Die moderne Küche ist harmonisch integriert und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und zum weitläufigen Garten – der ideale Ort, um entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Dank der großen Fensterflächen ist der gesamte Wohnbereich lichtdurchflutet und vermittelt ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das die privaten Rückzugsräume beherbergt. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit einem begehbaren Kleiderschrank, sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Das Haus ist voll unterkellert und befindet sich der Keller aktuell im Rohbauzustand. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen – ob Hobbyraum, Fitnessstudio, Heimkino oder zusätzlicher Stauraum, die Möglichkeiten sind vielfältig.

Beheizt wird das Haus mittels einer **modernen Luftwärmepumpe**, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient ist. Eine **Photovoltaikanlage mit 5,4 kWp** sorgt für zusätzlichen Stromertrag und macht das Haus noch energieeffizienter. Ebenso praktisch ist die **zentrale Staubsaugeranlage**, die den Alltag spürbar erleichtert.

Das großzügige **Doppelcarport** mit zusätzlichem Abstellraum bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten selbst ist liebevoll angelegt und bietet durch seine Größe viel Platz für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner.

Dieses Haus ist **sofort bezugsfertig** und ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit bester Infrastruktur suchen. Die Kombination aus hochwertiger Bauweise, nachhaltiger Energieversorgung und gemütlichem Wohnambiente macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Zuhause.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2018, hochwertiges ELK-Haus
- Ruhige Lage am Ortsrand, dennoch zentrumsnah
- 143 m² Wohnfläche + voll unterkellert
- Moderne Luftwärmepumpe und 5,4 kWp Photovoltaikanlage
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Zwei Badezimmer, drei Schlafzimmer, begehbarer Kleiderschrank
- Große Doppelgarage mit Abstellraum
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Sofort bezugsfertig

? Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Dieses Haus muss man gesehen haben – überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination aus moderner Architektur, effizienter Technik und wohltuender Wohnatmosphäre.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma C.R. GmbH Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen

Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Universität <8.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap