

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in Hanglage in Trofaiach



Objektnummer: 961/35973

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	1958
Nutzfläche:	127,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 360,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,23
Kaufpreis:	175.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



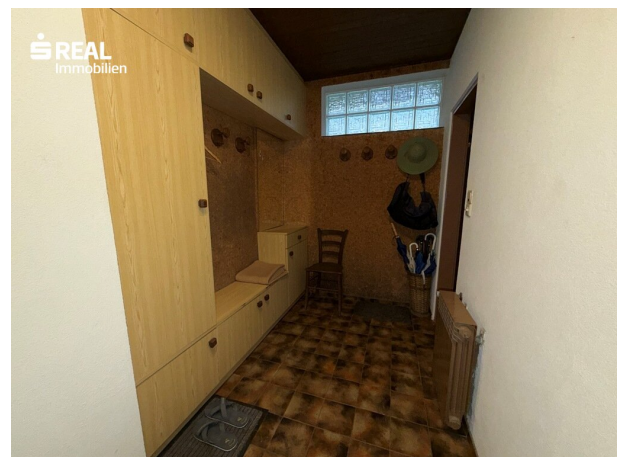
Markus Letonja

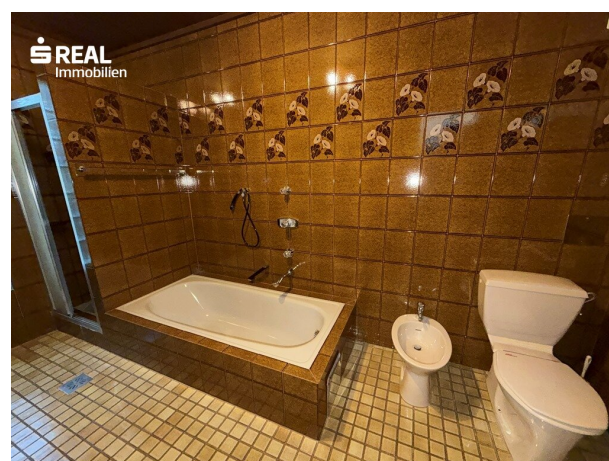
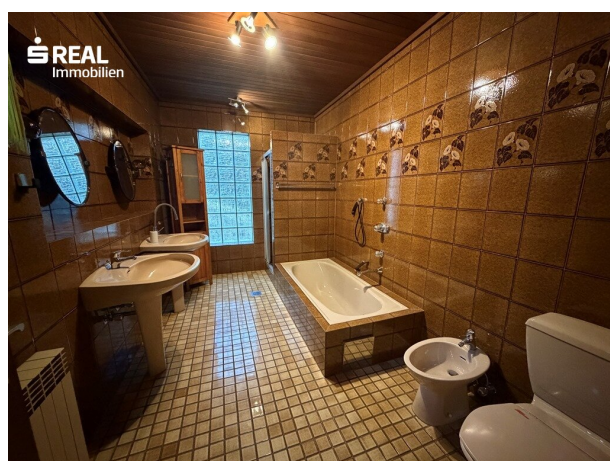
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

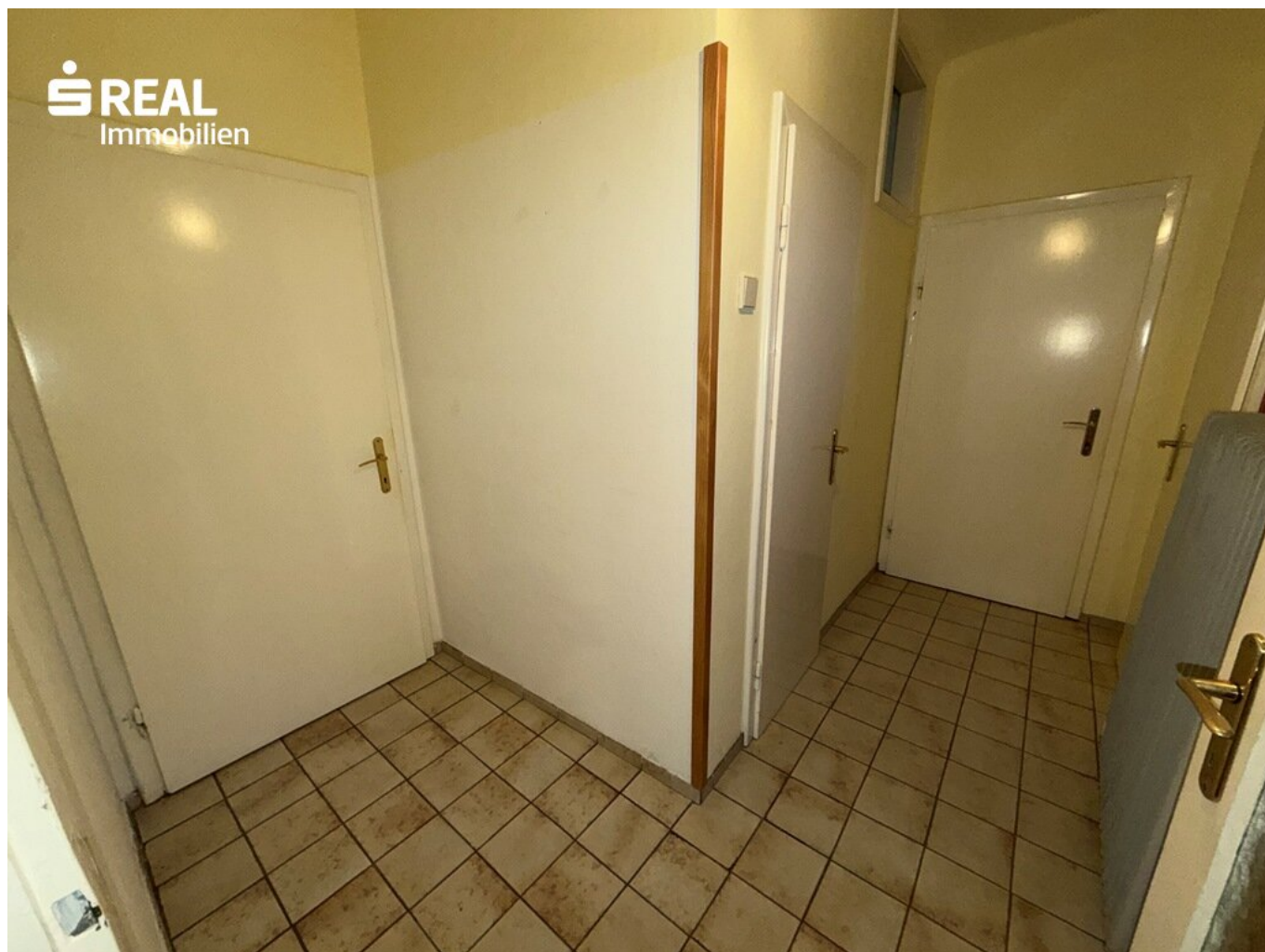
T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

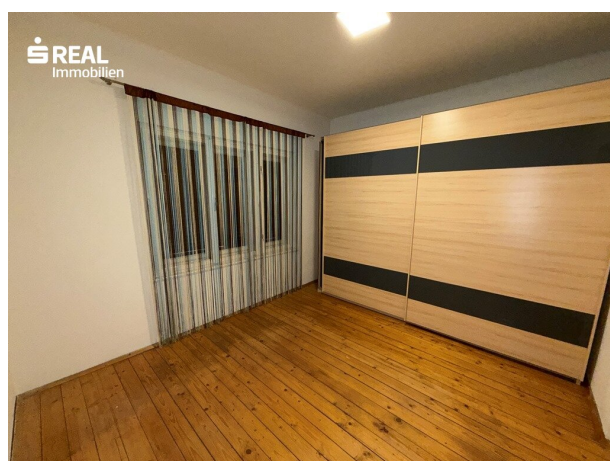




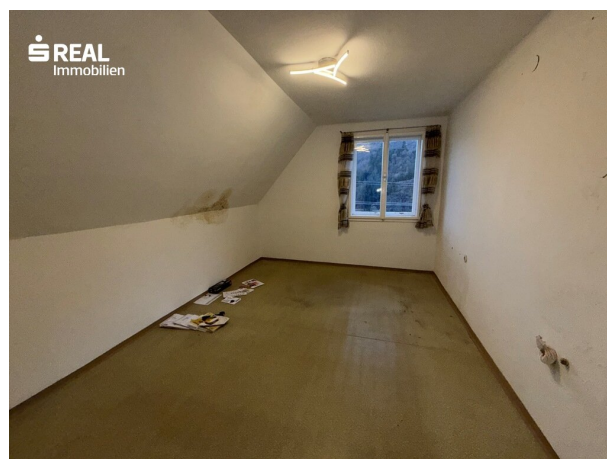
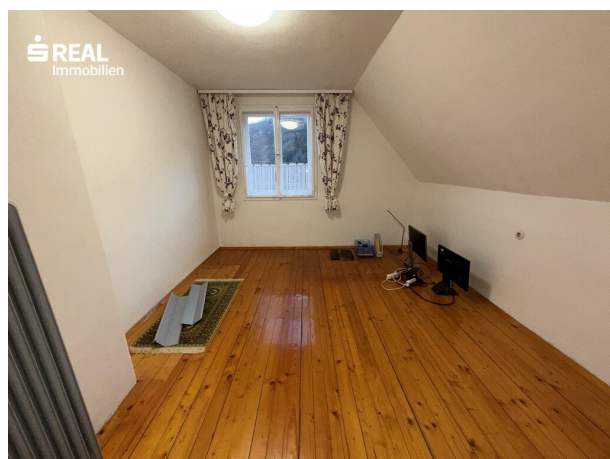


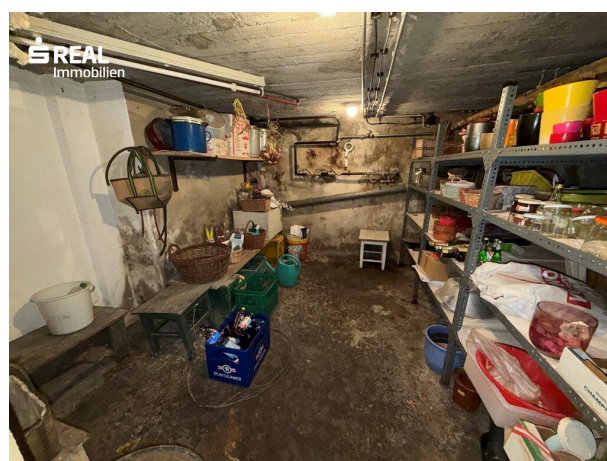
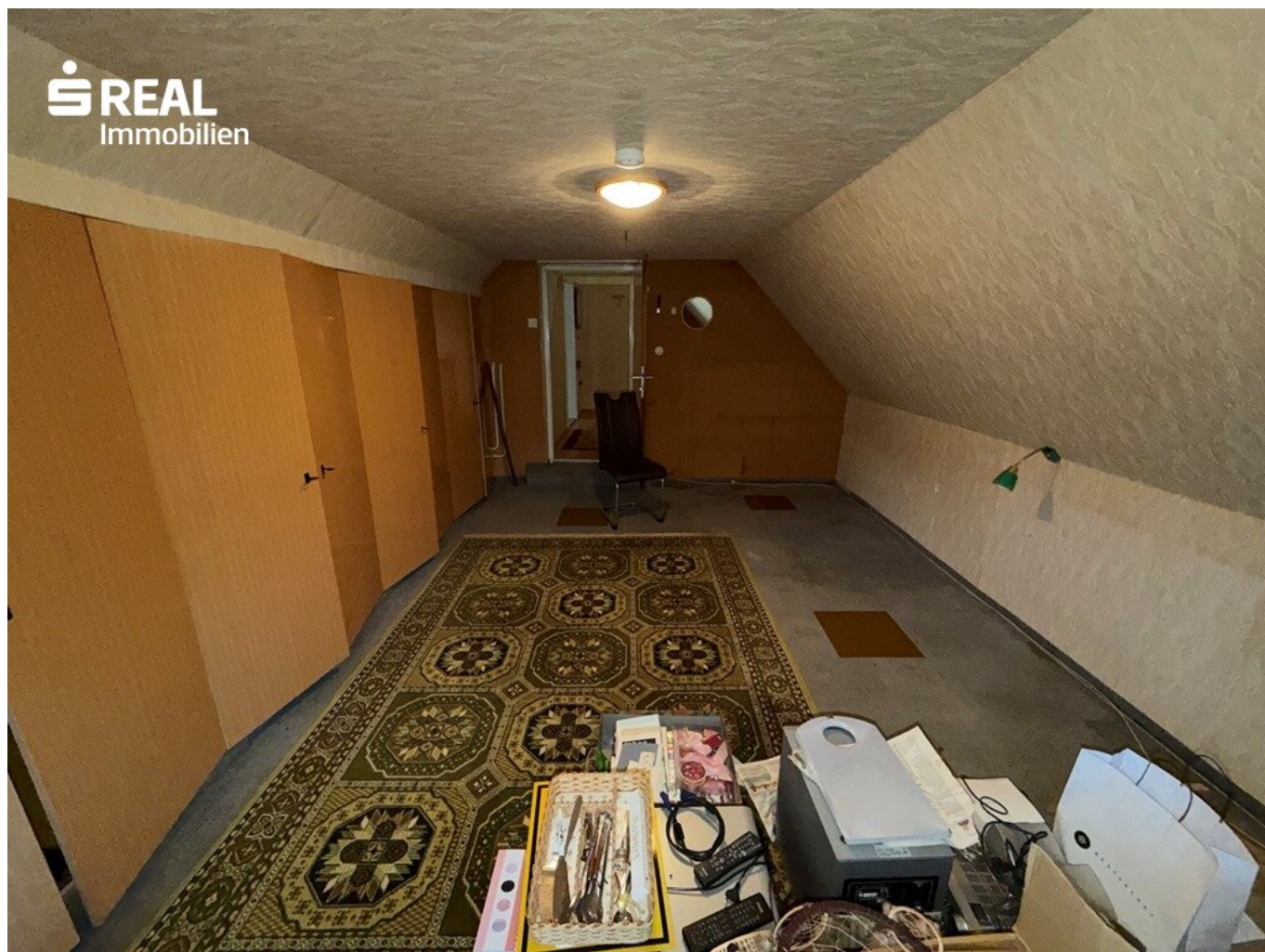








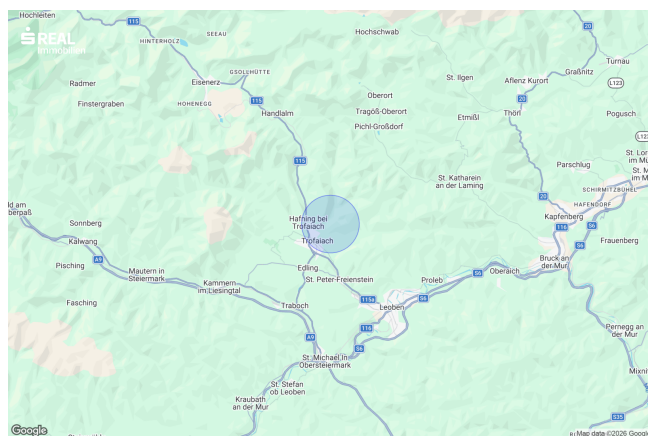
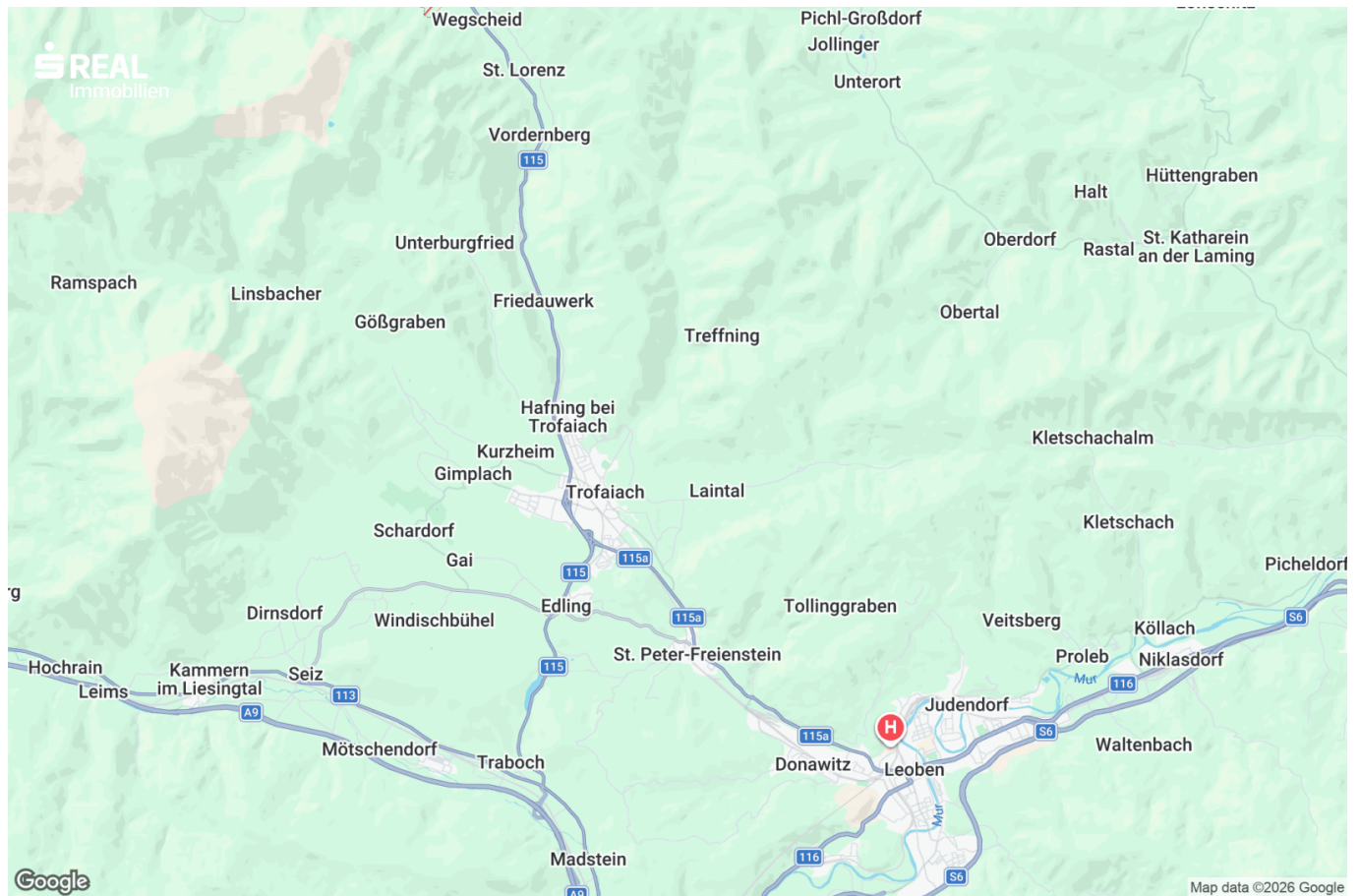




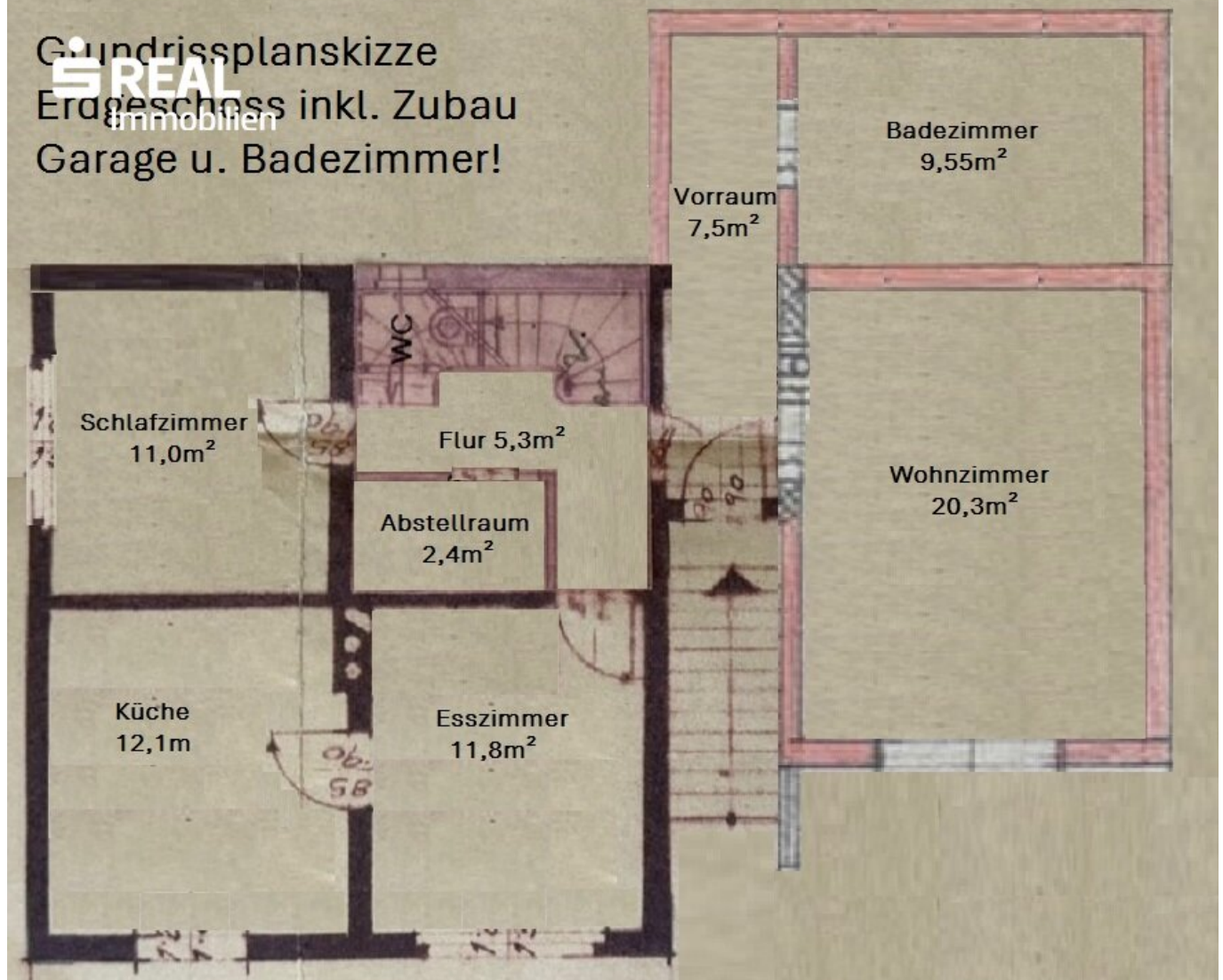








Grundrissplanskizze
Erdgeschoss inkl. Zubau
Garage u. Badezimmer!



S REAL
Immobilien

Zimmer 2
13,3m²

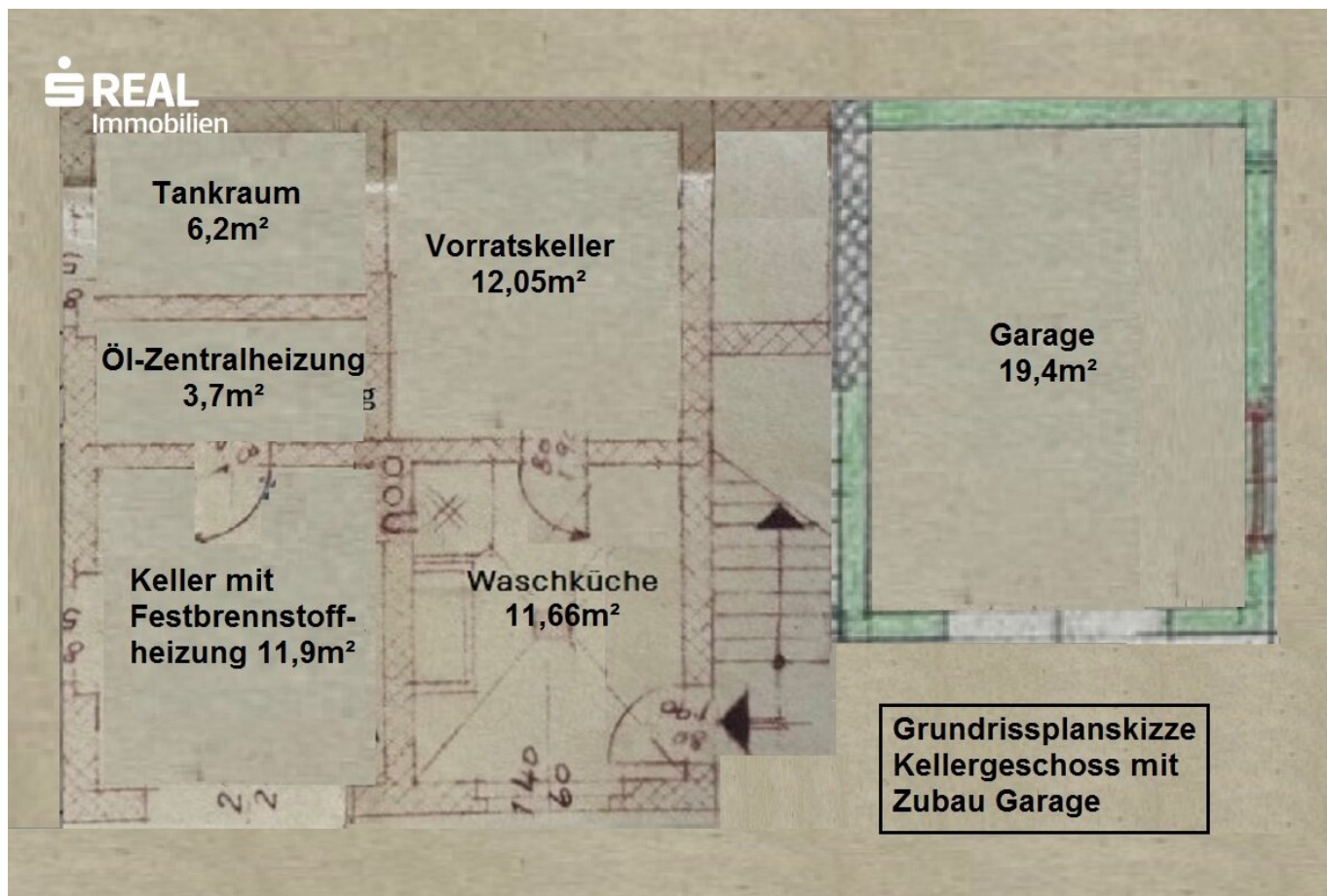
Zimmer 1
11,0m² Nfl.

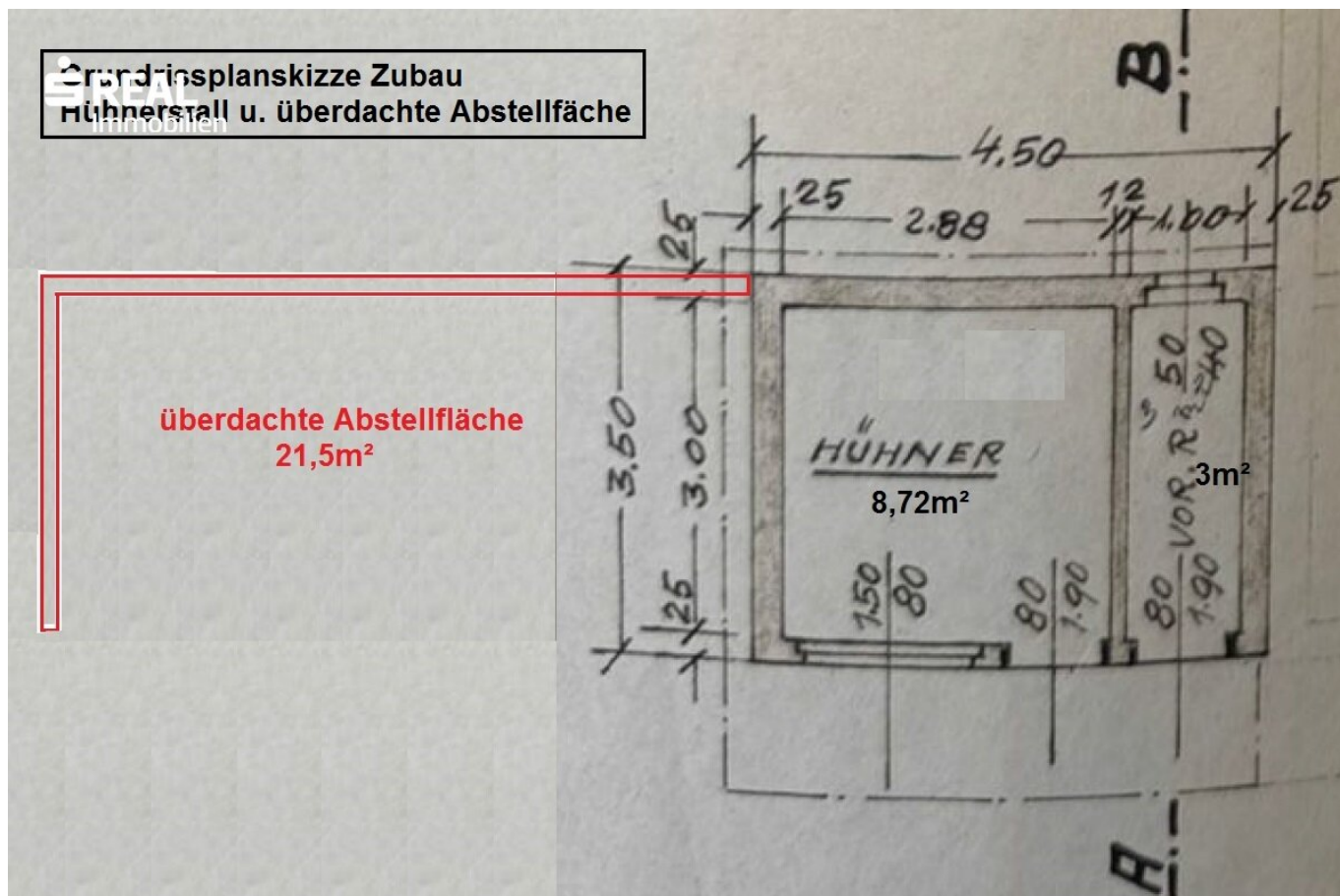
Zimmer 3
12,8m²

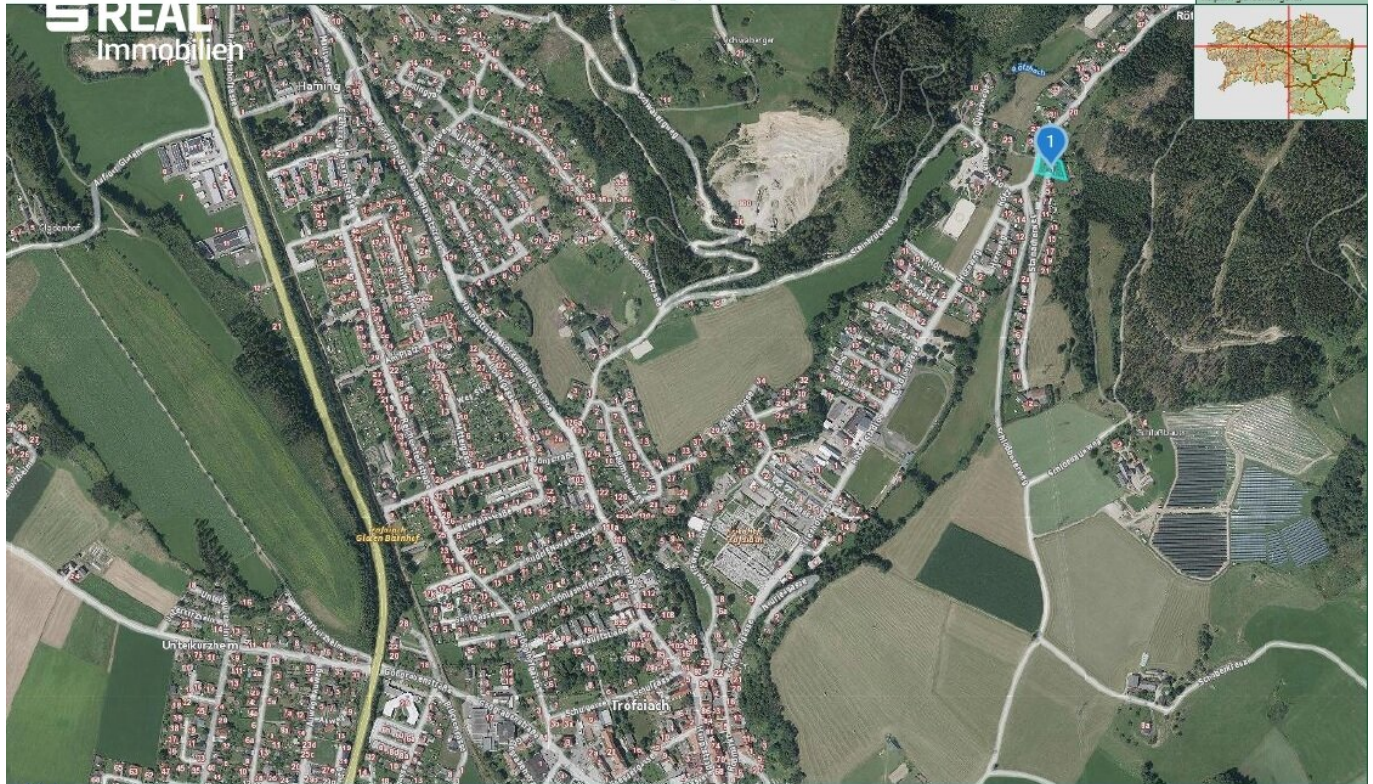
Diele
6,0m²

Dachboden
unausgebaut
27m² Nfl.

Grundrissplanskizze mit Zubau
unausgebauter Dachboden über
Wohnzimmer





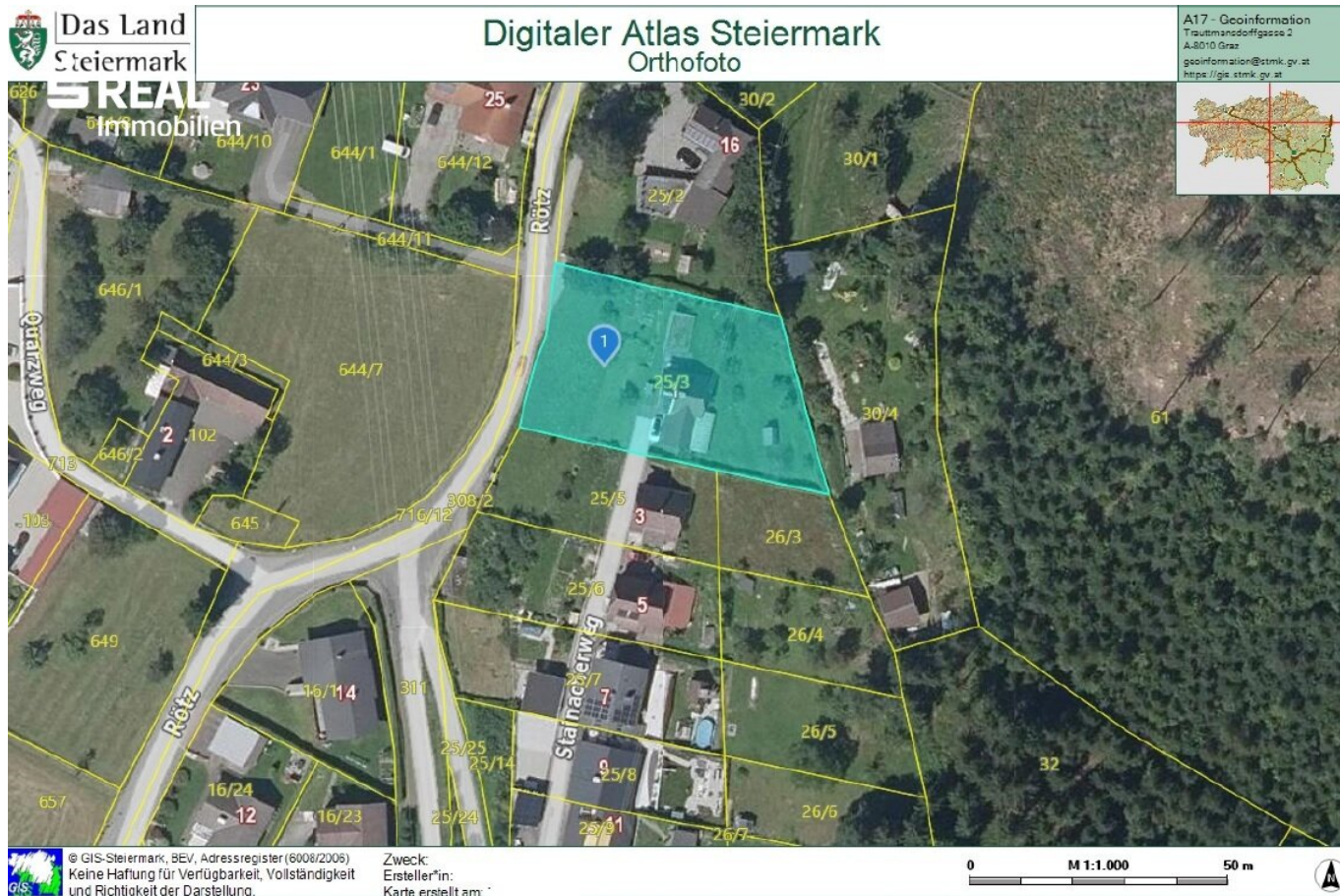


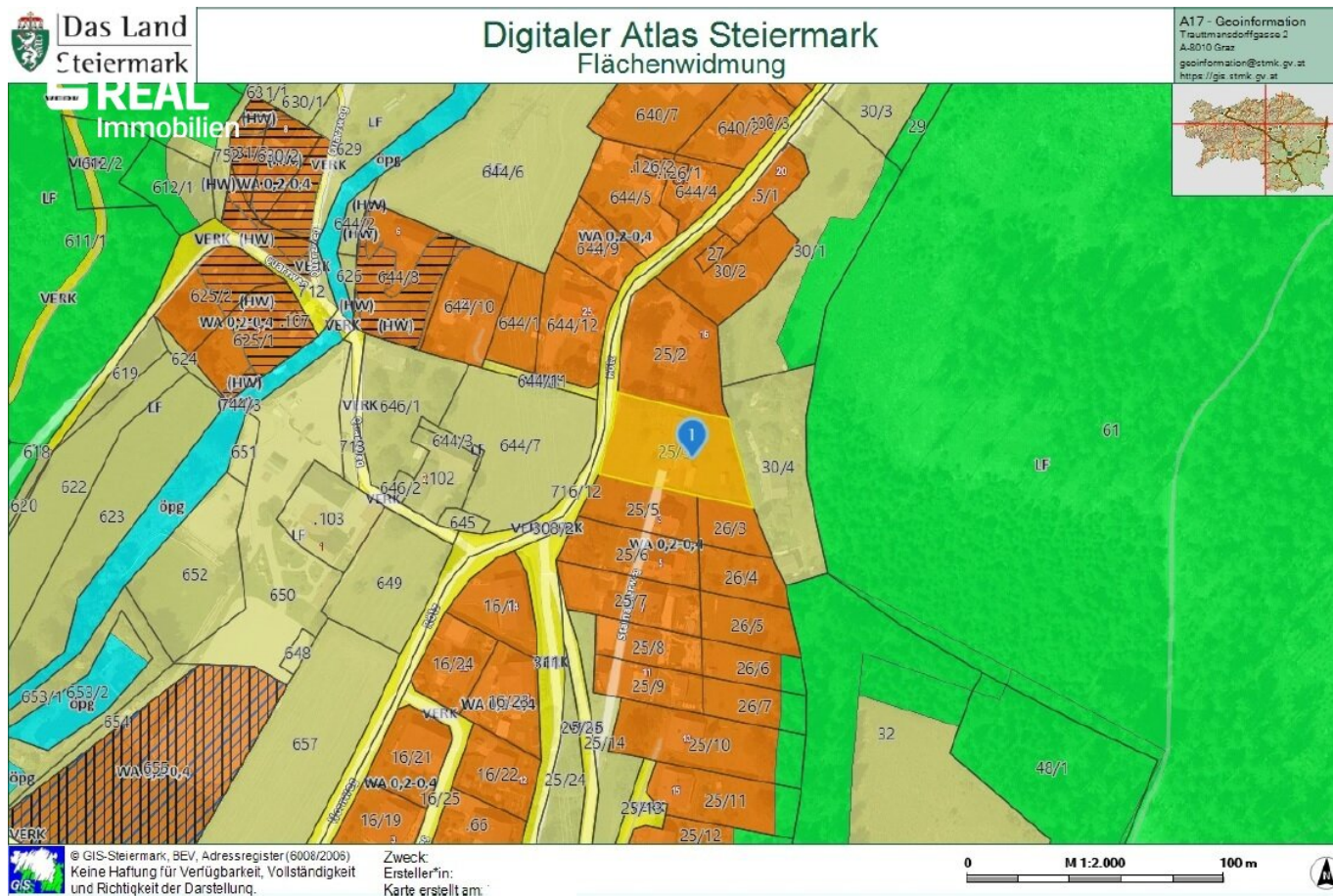
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

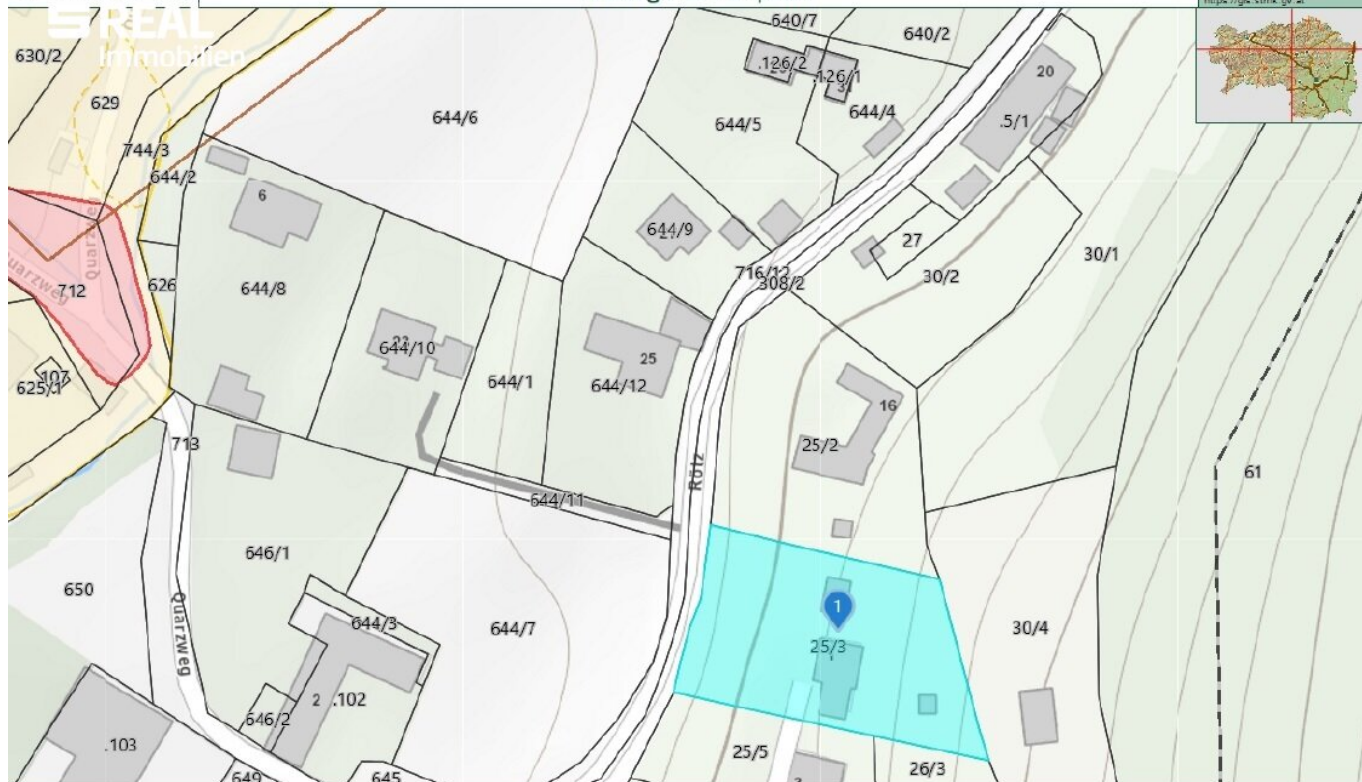
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 M 1:10.000 500 m









 © GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (8008/2005)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

Objektbeschreibung

961/35973

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus das zwischen 1958-62 in Ziegelmassivbauweise kompett unterkellert errichtet wurde.

1961 wurde ein Hühnerstall am Haus angebaut und 1962 fertig gestellt.

1968 wurde um einen Wohnhauszubau - Wohnzimmer im Erdgeschoss und Garage angesucht und bis 1970 errichtet.

Anschließend wurde der Zubau um ein Badezimmer erweitert.

Die **Nutzfläche von rund 127 m²** im EG und DG verteilt sich auf **sechs Wohnräume** und ermöglicht eine flexible Nutzung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.

Der 7m² große Balkon geht in eine über dem Zubau befindlichen Terrasse mit 21,75m² über und erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien mit Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Angebot durch einen 21,5m² großen überdachten Abstellplatz, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Beheizt wird das Haus derzeit über eine **Öl-Zentralheizung oder Festbrennstoffheizkessel**.

Die **Wasserversorgung wird aktuell über eine Quelle sichergestellt**; ein Anschluss an das öffentliche Wassernetz ist künftig herzustellen. (Gemeindewasserleitung im Haus vorhanden).

Diese Liegenschaft bietet eine Gelegenheit für alle, die ein Haus mit **viel Potenzial und großzügigem Grundstück** suchen und ihre Wohnideen selbst verwirklichen möchten.

Das großzügige Grundstück mit 1.658 m² eröffnet attraktive Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Gartengestaltung mit Terrassen, Grünflächen oder Rückzugsorten im Freien.

Die Immobilie richtet sich insbesondere an Käuferinnen und Käufer, die den Wert eines Hauses mit **Substanz, großem Grundstück und Entwicklungspotenzial** erkennen und bereit sind, durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein zeitgemäßes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

Die Lage in **Trofaiach** verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort und sind rasch erreichbar.

Die umliegende Berg- und Naturlandschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für **Freizeitaktivitäten in der Natur** – von Wandern über Radfahren bis hin zu erholsamen Spaziergängen.

Die nahegelegene Stadt **Leoben** ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet zusätzliche Einkaufs-, Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Insgesamt vereint diese Liegenschaft **großzügigen Grund, naturnahe Lage und vielfältiges Entwicklungspotenzial** – eine ideale Gelegenheit für alle, die ein Haus mit Charakter erwerben und Schritt für Schritt zu ihrem persönlichen Wohnraum entwickeln möchten.

Wenn wir ihr Interesse an der angebotenen Immobilie geweckt haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter markus.letonja@sreal.at

Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Kaufpreis: € 175.000,-

HWB: 360,3 kWh/m²a

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <8.000m

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.