Trofaiach: Modernes Einfamilienhaus BJ 2018 mit 4 Zimmer, 2 Bäder und großzügigem Grundstück zum Fixpreis!



Objektnummer: 6409/717

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rötz 45
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	2018
Wohnfläche:	133,00 m²
Keller:	67,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	213,00 €

Infos zu Preis:

Betriebskosten: Grundsteuer, Müll, Kanal, Wasser, Versicherung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebminger

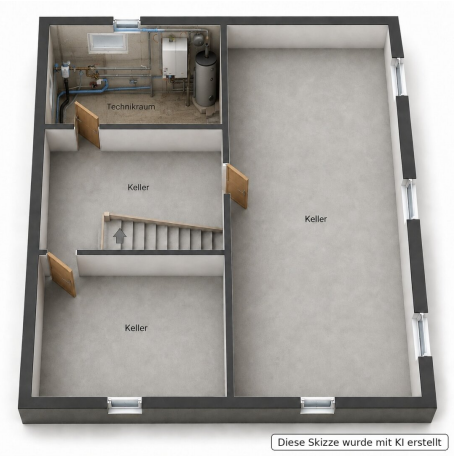
Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +4335124
H +43 676 9

Gerne steh
Verfügung.

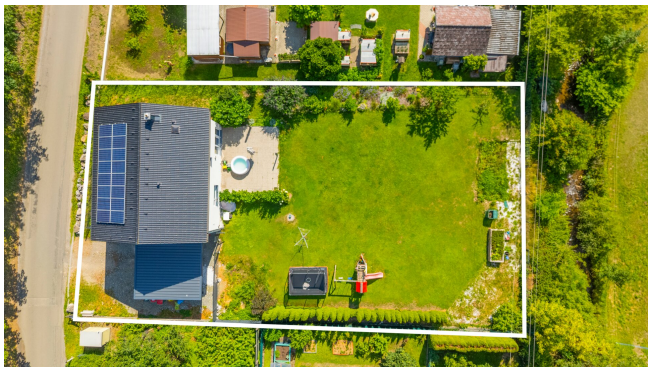













Home
Sweet
Home


Hakuna
Matata













































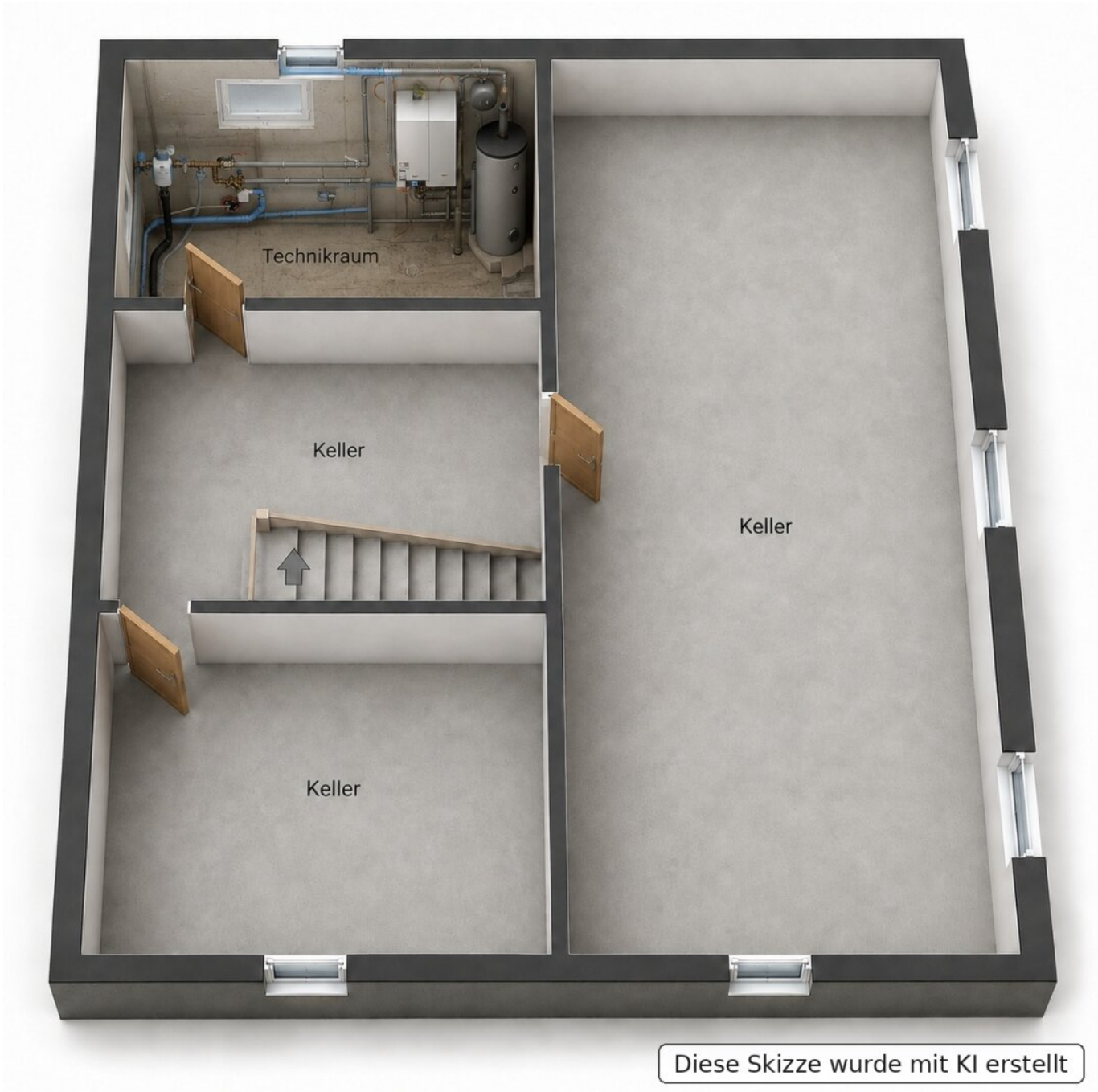




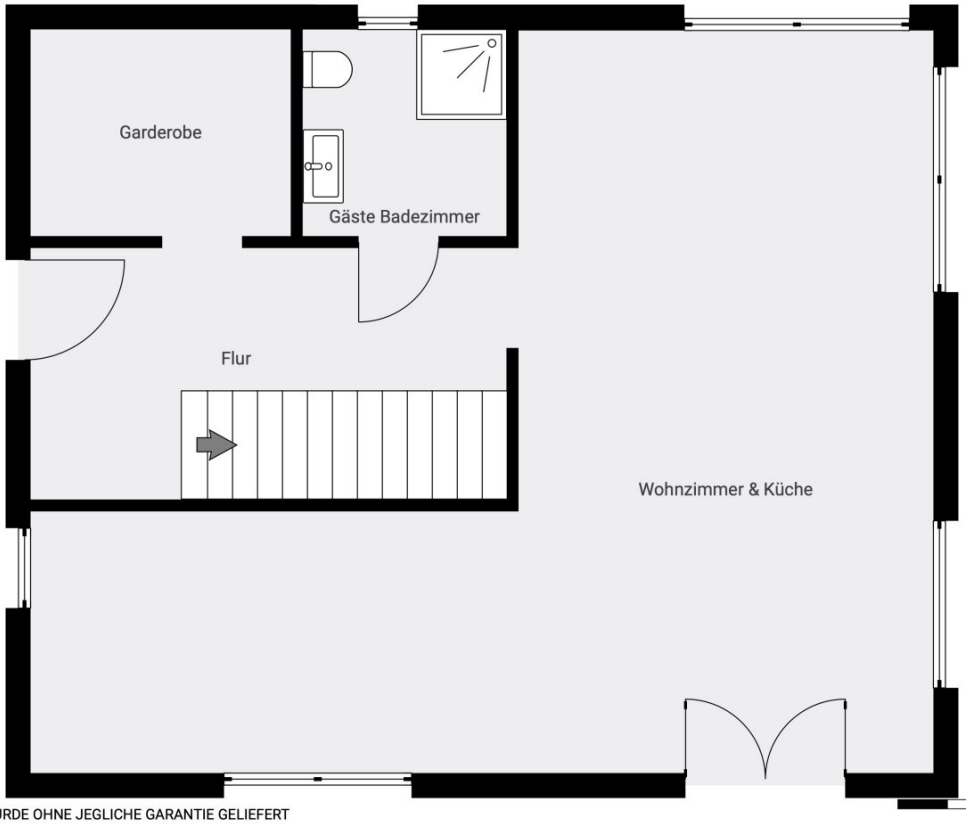
Diese Skizze wurde mit KI erstellt



Diese Skizze wurde mit KI erstellt

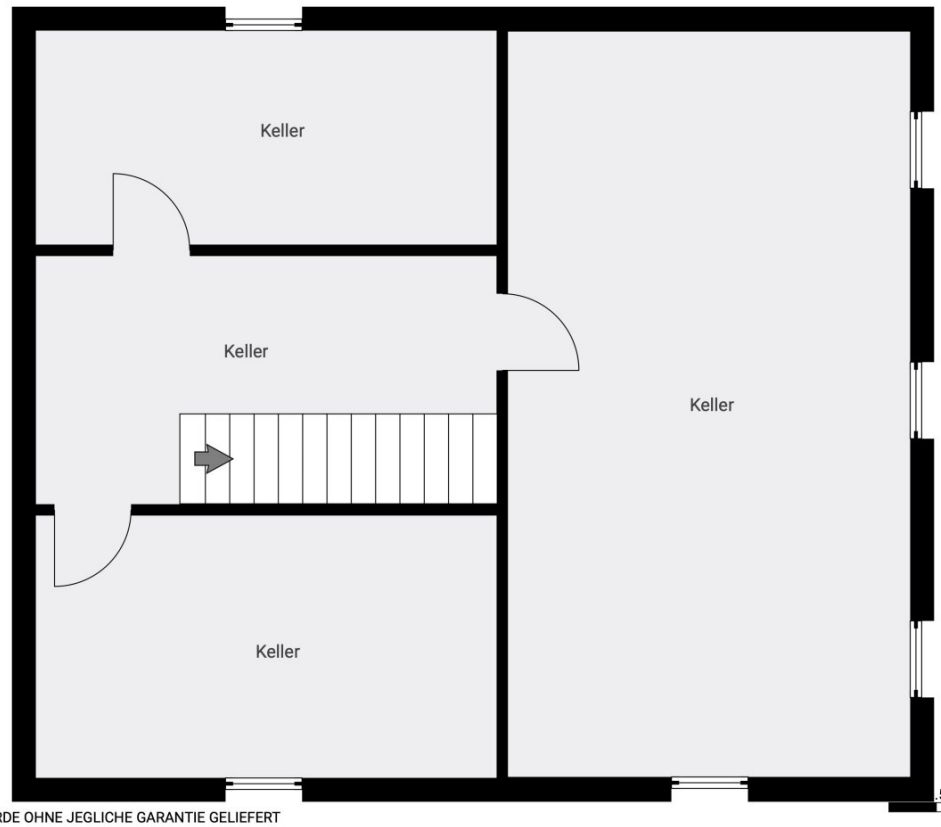

Technikraum
Keller
Keller
Keller
Diese Skizze wurde mit KI erstellt

▼ **Erdgeschoss**



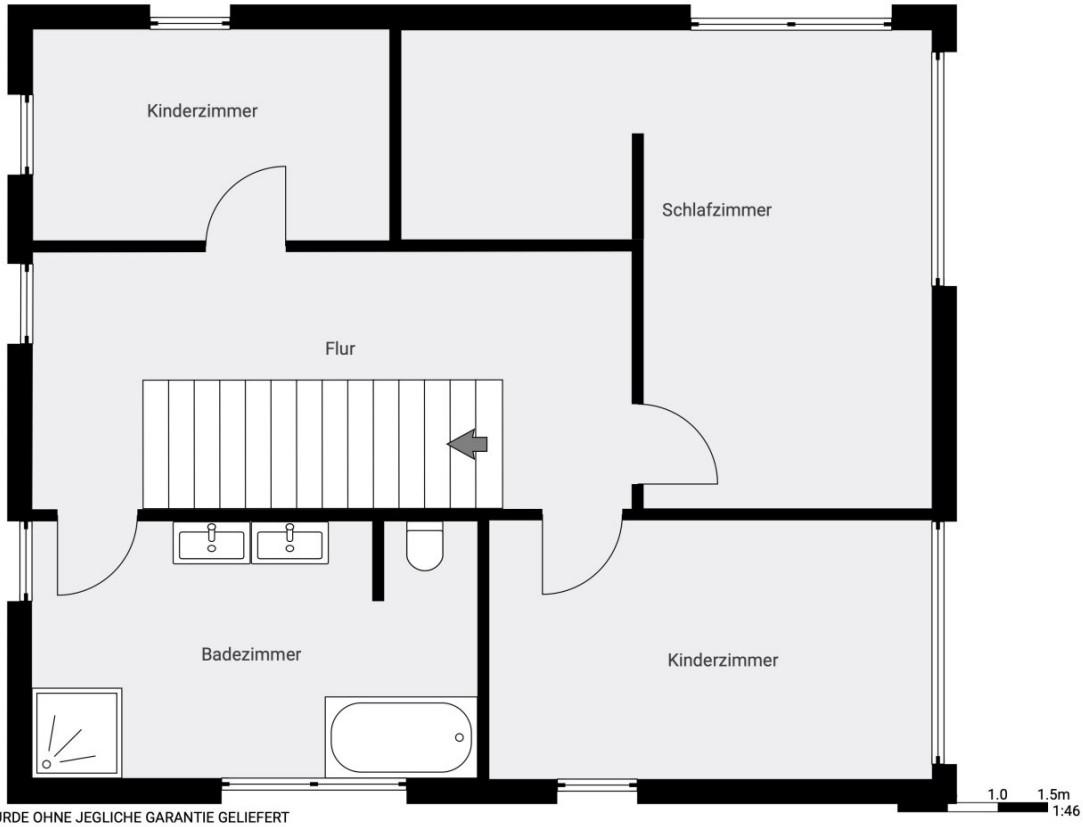
DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ 1. Untergeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ **1. Stock**



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2018 errichtete Einfamilienhaus verbindet moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund 133 m² Wohnfläche bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Das Haus basiert auf einem ELK-Fertighaus in Holzriegelbauweise und wurde durch einen massiven Vollkeller der Dinhopel Bau GmbH ergänzt. Diese Kombination schafft eine solide bauliche Grundlage und erweitert das Raumangebot um rund 67 m² Kellerfläche.

Wohnen mit Licht, Offenheit und direktem Gartenzugang

Das offen gestaltete Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Wohnbereich, Essplatz und Küche gehen fließend ineinander über und schaffen ein großzügiges, kommunikatives Raumgefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Wohnraum optisch zum Garten.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die große Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Eine funktionale Garderobe sowie ein Gäste-Badezimmer ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Private Rückzugsräume im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderraum, sowie zwei weitere gut geschnittene Zimmer. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das großzügige Familienbadezimmer bietet mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken komfortable Voraussetzungen für den täglichen Familienalltag.

Zusätzlicher Platz im massiven Keller

Der rund 67 m² große Keller bietet deutlich mehr als reine Lagerfläche. Die Räume können vielseitig genutzt werden, beispielsweise als Werkstatt, Fitnessbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum. Ein eigener Technikraum ist ebenfalls vorhanden.

Großzügiges und vollständig eingefriedetes Grundstück und Doppelcarport

Die Liegenschaft befindet sich auf einem rund 1.000 m² großen, weitgehend ebenen

Grundstück. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gartengestaltung sowie ausreichend Platz für Kinder, Haustiere und Freizeitaktivitäten.

Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft einen geschützten Bereich für die gesamte Familie. Direkt beim Eingang befindet sich das Doppelcarport.

Moderne Haustechnik und zeitgemäße Energieversorgung

Beheizt wird das Gebäude über eine monovalente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung. Eine Photovoltaikanlage mit einer Systemleistung von rund 4,4 kWp unterstützt die Eigenstromversorgung.

Die dreifach verglasten Fenster sowie die gut gedämmte Gebäudehülle tragen zu einem angenehmen Raumklima und einer zeitgemäßen energetischen Qualität bei.

Zentrale Staubsaugeranlage im Erd- und Obergeschoß

Im Wohnzimmer befindet sich zentral situiert ein Kaminanschluß

Monatliche Betriebs- und Heizkosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf insgesamt rund € 213,00 und setzen sich wie folgt zusammen:

- Gebäudeversicherung: ca. € 83,00 monatlich
- Wasser- und Kanalgebühren: ca. € 67,00 monatlich
- Grundsteuer: ca. € 18,00 monatlich
- Müllgebühren: ca. € 45,00 monatlich

Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche mit Strom betrieben wird. Zusätzlich befindet sich auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Systemleistung von 4,4 kWp.

Die gesamten Stromkosten einschließlich des Stromverbrauchs für die Wärmepumpe belaufen sich derzeit auf rund € 234,00 monatlich.

Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in Rötz/ Trofaiach und verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Arzt und Apotheke befinden sich in einer Entfernung von rund 1,7 Kilometern. Kindergarten, Volksschule, Supermarkt und Bäckerei sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Nähe zu Leoben macht den Standort auch für Berufspendler interessant. Gleichzeitig bietet die umliegende Bergwelt der Eisenerzer Alpen zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen, Wintersport und Erholung in der Natur.

Ein Zuhause mit langfristiger Perspektive

Diese Immobilie überzeugt durch ihre moderne Bauweise, den gepflegten Zustand, das großzügige Grundstück und das stimmige Raumkonzept. Helle Wohnräume, vielseitig nutzbare Zimmer, der massive Keller und der geschützte Außenbereich schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben.

Ein Haus für Menschen, die Ruhe, Platz und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur und die Nähe zu Leoben verzichten zu wollen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.700m
Apotheke <1.675m
Krankenhaus <8.175m

Kinder & Schulen
Schule <1.625m
Universität <8.000m
Kindergarten <1.725m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.775m
Bäckerei <2.025m
Einkaufszentrum <8.525m

Sonstige
Geldautomat <1.650m

Bank <1.700m
Post <1.825m
Polizei <1.650m

Verkehr
Bus <1.100m
Autobahnanschluss <8.050m
Bahnhof <5.550m
Flughafen <7.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap