

**Trofaiach: Voll unterkellertes Bungalow mit 1.078 m²
Grundstück und viel Potenzial für individuelle
Wohnräume!**



Objektnummer: 6409/748

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Quergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	95,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	95,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 416,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 7,17
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	154,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebminger

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld





















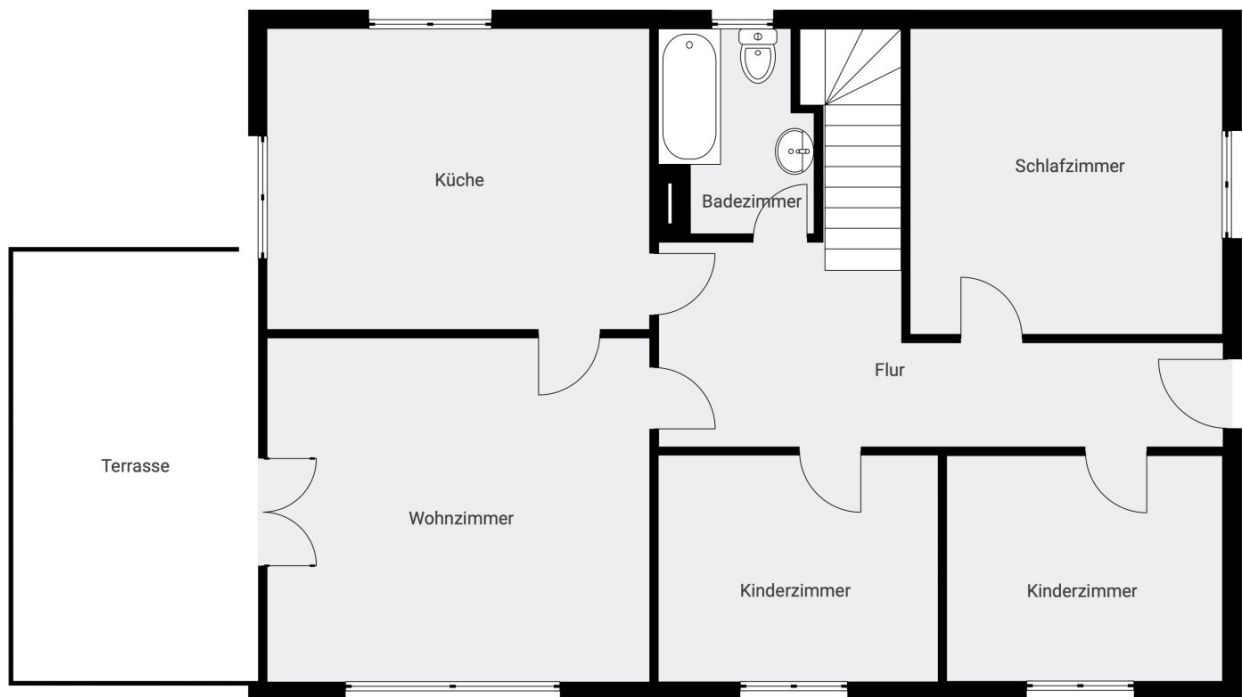








▼ Erdgeschoss

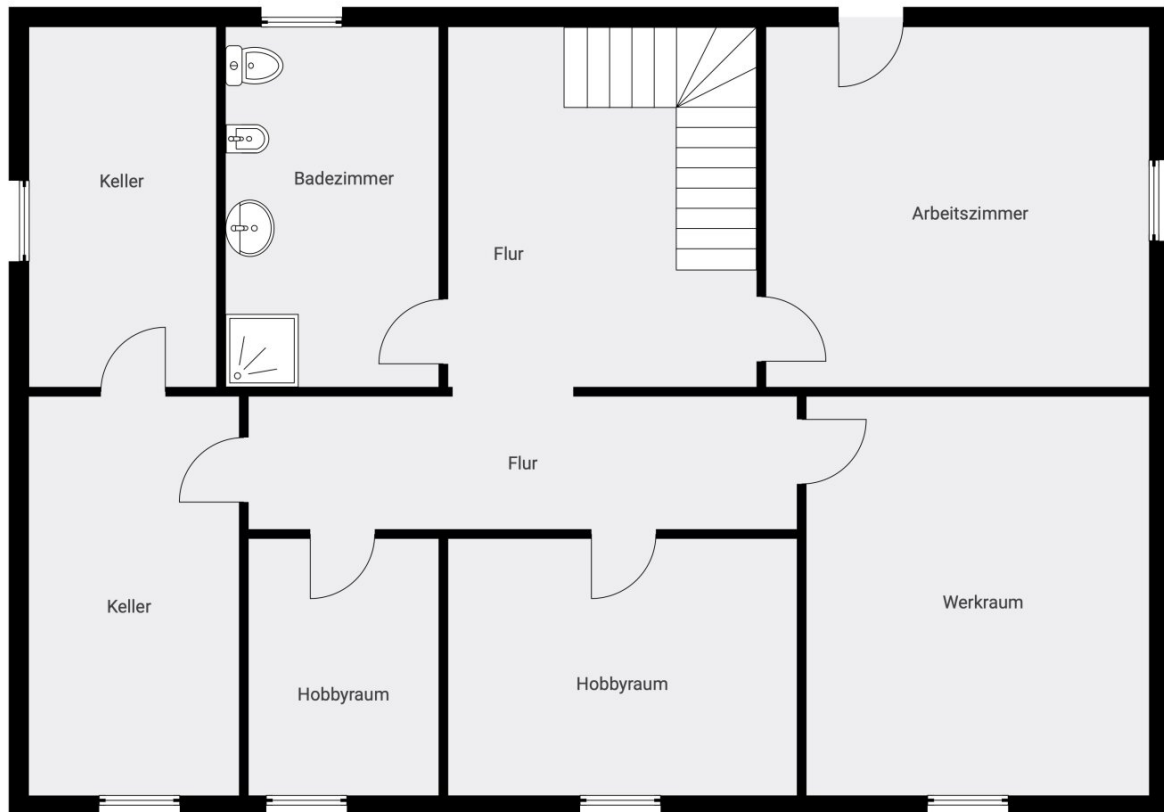


Der Plan wurde auf Grundlage eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes erstellt. Für Maßhaltigkeit, Flächenangaben und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



ERDGESCHOSS

▼ 1. Untergeschoss



Der Plan wurde auf Grundlage eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes erstellt. Für Maßhaltigkeit, Flächenangaben und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und viel Potenzial in Trofaiach

Ein Zuhause mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten! In der Quergasse in Trofaiach erwartet Sie dieses Einfamilienhaus in Massivbauweise auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.078 m². Die Liegenschaft überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den weitläufigen Garten und das Potenzial, das Haus durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Wohnhaus wurde auf Grundlage einer Baubewilligung aus dem Jahr 1968 errichtet. Die Benützungsbewilligung wurde 1972 erteilt. Das vollständig unterkellerte Gebäude wurde in traditioneller Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk, massiven Geschoßdecken und einem Satteldach ausgeführt.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Erdgeschoß bietet eine Wohnfläche von rund 95,5 m² und umfasst eine geräumige Küche, ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit WC sowie einen Vorraum und Flurbereich.

Die nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Blick in den großzügigen Garten.

Das vollständig unterkellerte Wohnhaus verfügt über weitere rund 95 m² Nutzfläche. Neben mehreren Kellerräumen stehen ein Badezimmer, zwei Hobbyräume, ein Arbeitszimmer sowie ein Werkraum zur Verfügung. Diese Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobbys, Heimwerken, Lagerzwecke oder einen privaten Fitnessbereich.

Eine Garage mit rund 14,5 m² ergänzt das Platzangebot.

Großzügiger Garten mit zahlreichen Möglichkeiten

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das rund 1.078 m² große Grundstück. Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsideen.

Ob gemütliche Grillabende, ein eigener Gemüsegarten, ein Spielbereich für Kinder oder die Errichtung eines Pools: Hier können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen vom Wohnen im Grünen verwirklichen.

Die sonnige Terrasse bildet dabei den idealen Übergang zwischen Wohnhaus und Garten.

Monatliche Betriebskosten

Die laufenden Betriebskosten der Liegenschaft setzen sich auf Grundlage der vorliegenden Vorschreibungen für das Jahr 2026 wie folgt zusammen:

Grundsteuer: 12,- € monatlich

Wassergebühren: 15,- € monatlich

Kanalgebühren: 19,- € monatlich

Müllabfuhr: 44,- € monatlich

Gebäudeversicherung: 40,- € monatlich

Haushaltsversicherung inkl. Zusatzleistung: 24 € monatlich

Die gesamten monatlichen Betriebskosten belaufen sich somit auf rund 154 € inklusive der bestehenden Gebäude- und Haushaltsversicherung.

Modernisierungspotenzial und Fördermöglichkeiten

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand und bietet insbesondere für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten, interessantes Entwicklungspotenzial.

Die Beheizung erfolgt derzeit elektrisch. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung bietet sich daher die Möglichkeit, die bestehende Heiztechnik durch ein zeitgemäßes, energieeffizientes Heizsystem zu ersetzen.

Auch durch thermische Sanierungsmaßnahmen lässt sich die Energieeffizienz des Gebäudes nachhaltig verbessern. Dazu zählen insbesondere die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der obersten Geschoßdecke sowie die Anbringung einer zeitgemäßen Fassadendämmung (Vollwärmeschutz).

Für entsprechende Sanierungsmaßnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen Fördermöglichkeiten des Landes Steiermark sowie gegebenenfalls weitere Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Die tatsächliche Förderfähigkeit richtet sich nach den jeweils geltenden Förderbedingungen und ist vor Beginn der Maßnahmen zu prüfen.

Damit bietet diese Liegenschaft die Chance, ein bestehendes Wohnhaus schrittweise oder im Rahmen einer umfassenden Sanierung in ein modernes, energieeffizientes Zuhause zu verwandeln.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der Quergasse in Trofaiach, einer beliebten Wohngemeinde im Bezirk Leoben.

Trofaiach bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken und zahlreichen Freizeitangeboten.

Die umliegende Natur sowie die Nähe zu beliebten Wander- und Erholungsgebieten bieten vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Gleichzeitig ist die Bezirkshauptstadt Leoben mit ihren umfangreichen Einkaufs-, Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten gut erreichbar.

Unser Fazit

Dieses Einfamilienhaus vereint eine solide Massivbauweise, eine praktische Raumaufteilung und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück mit viel Potenzial.

Besonders interessant ist die Liegenschaft für Familien, handwerklich geschickte Käufer und alle, die den Charme eines bestehenden Hauses schätzen und dieses nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, aus dieser Liegenschaft Ihr persönliches Traumhaus zu machen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.750m
Krankenhaus <6.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <6.750m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap