

Gewerbeliegenschaft in Trofaiach - für viele Branchen geeignet !!!



Objektnummer: 961/35293

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	1954
Nutzfläche:	377,00 m ²
Stellplätze:	1
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 276,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,81
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

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

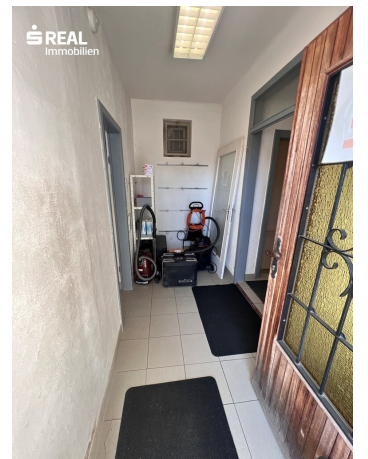
T +43 5 0100 - 26439

H +43 664 8385998

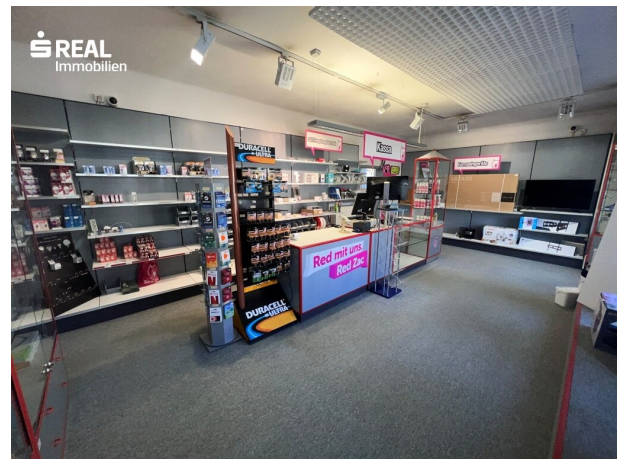
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



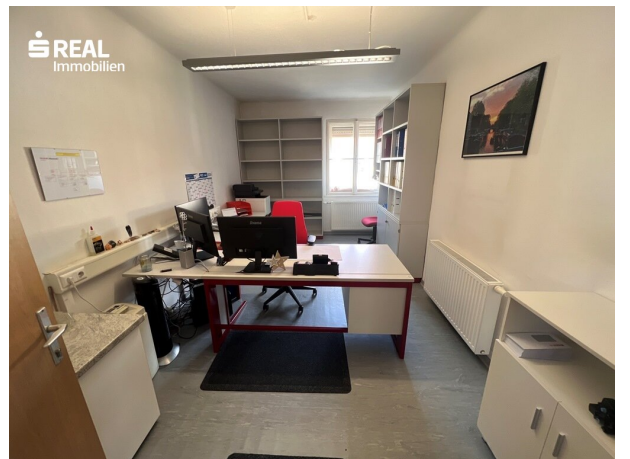


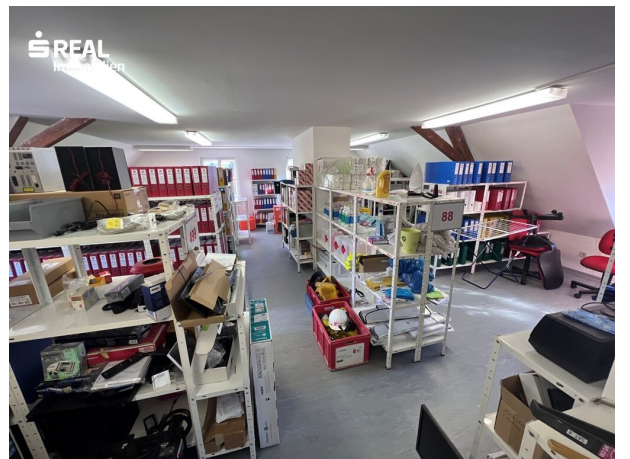


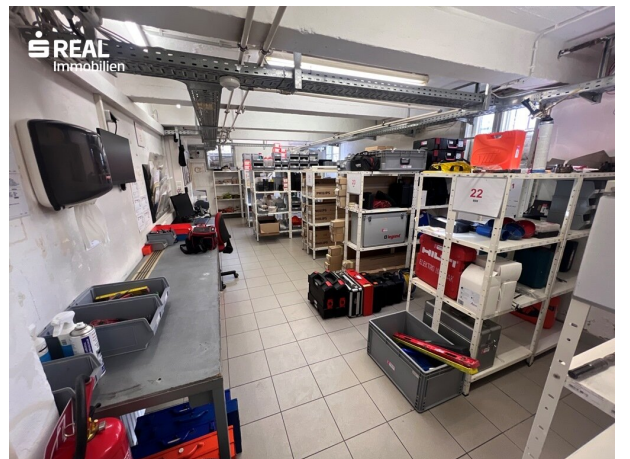


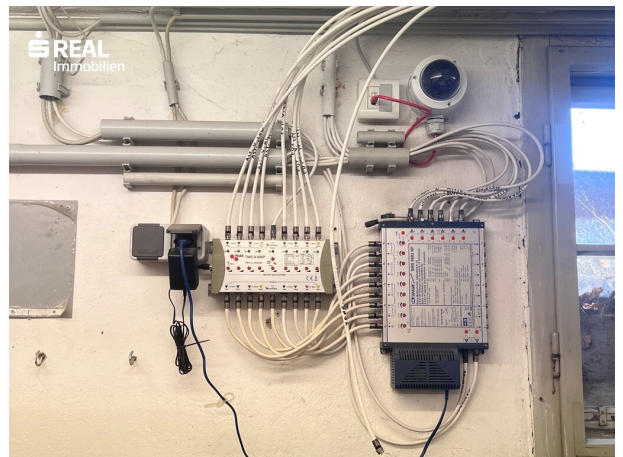




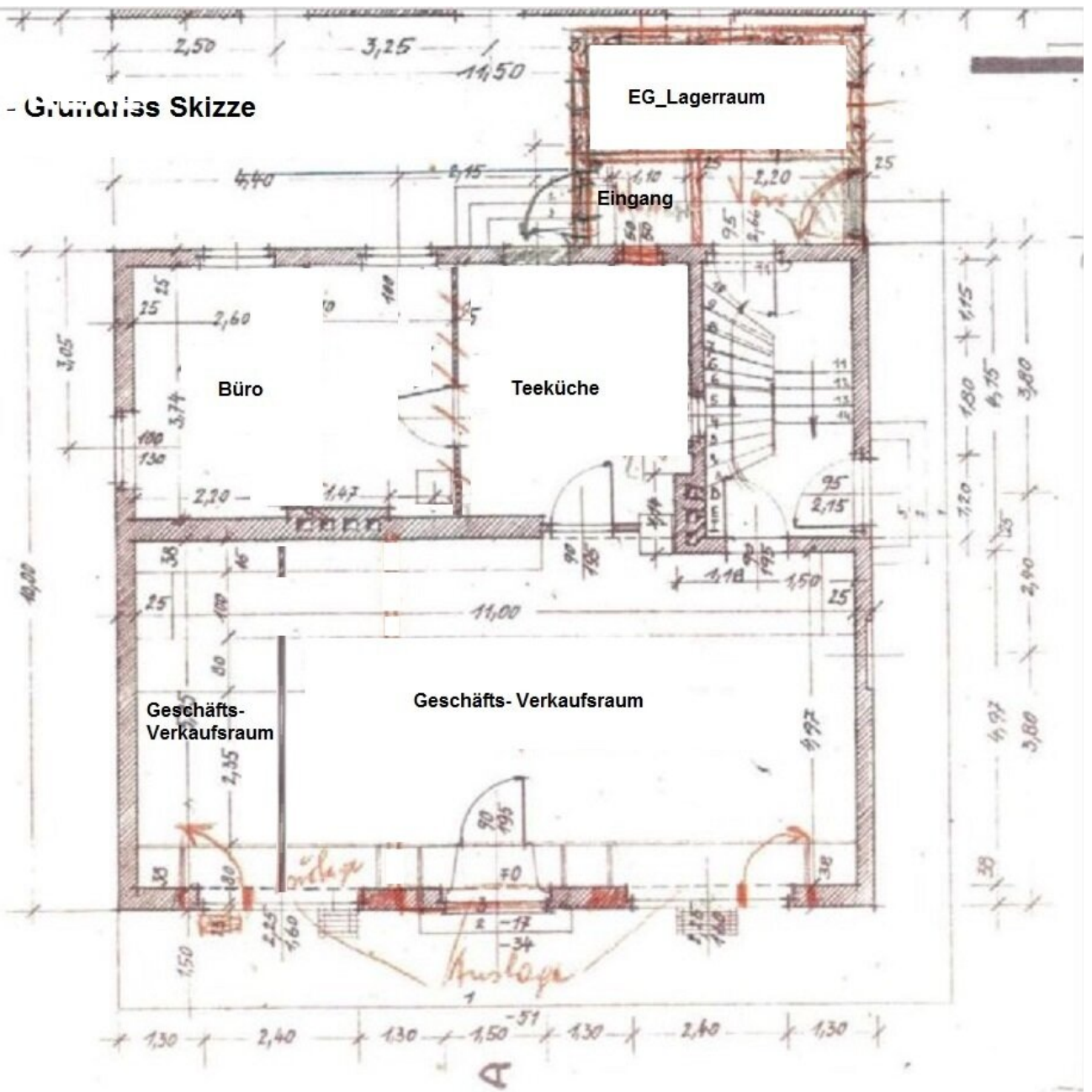




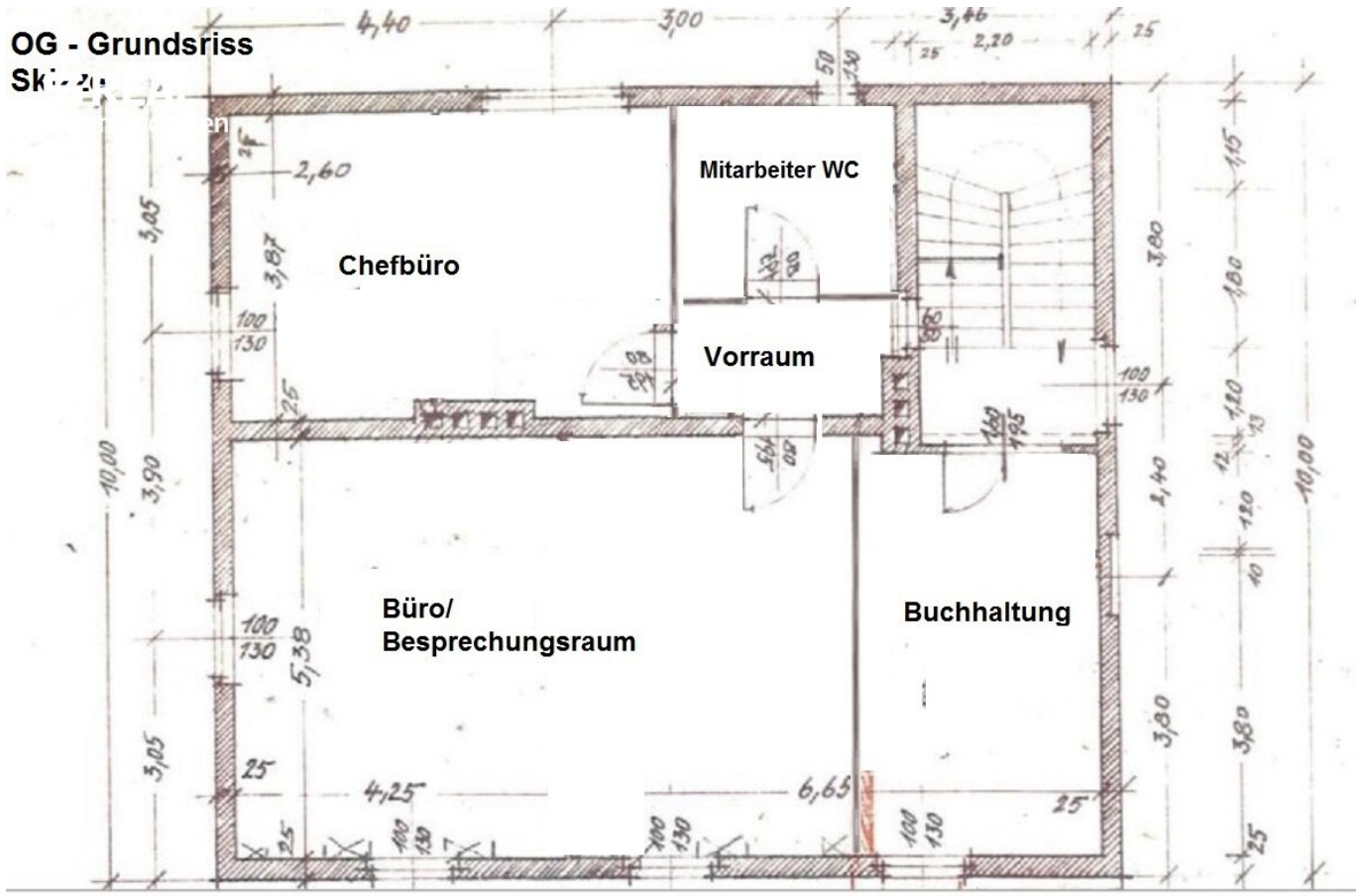




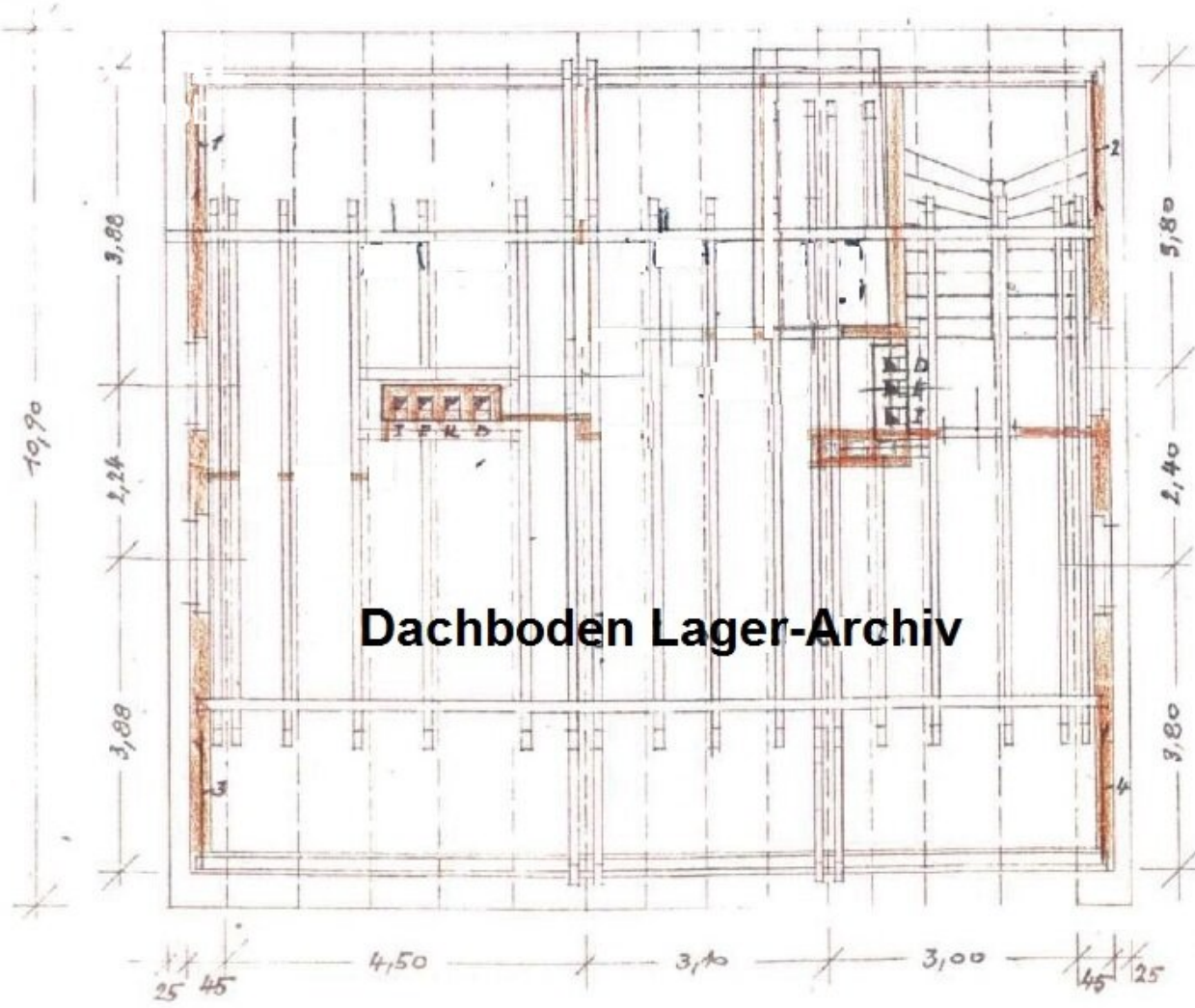
EG - Grundriss Skizze



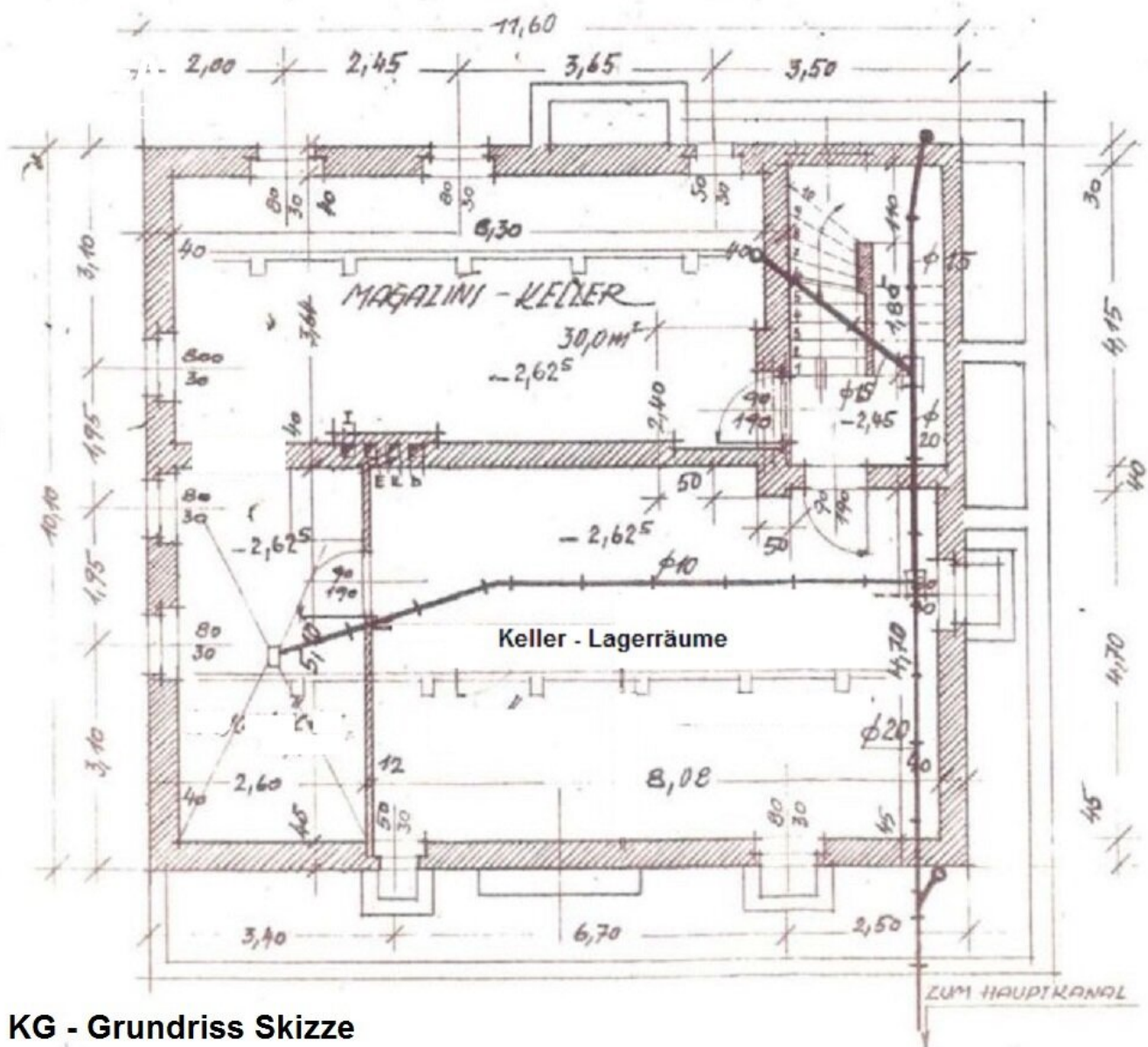
OG - Grundriss
Sk: 1:20



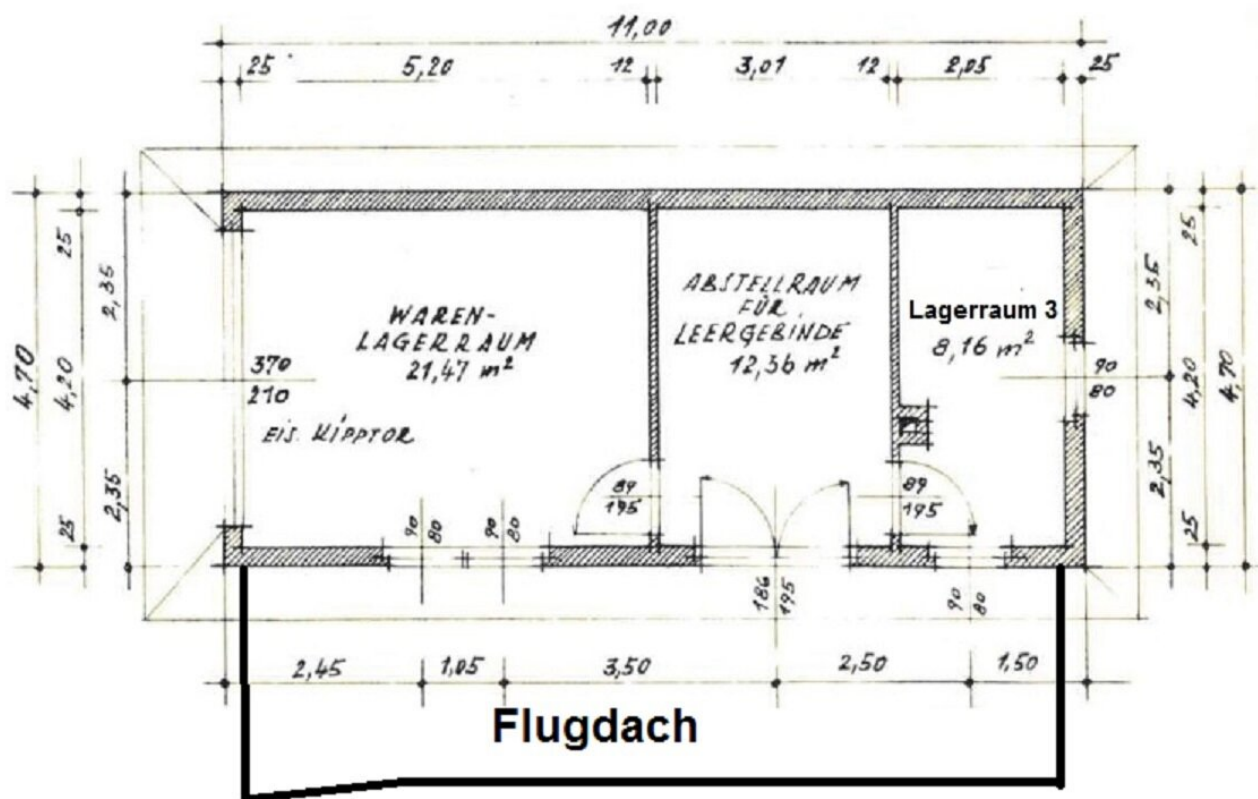
DG - Grundriss Skizze



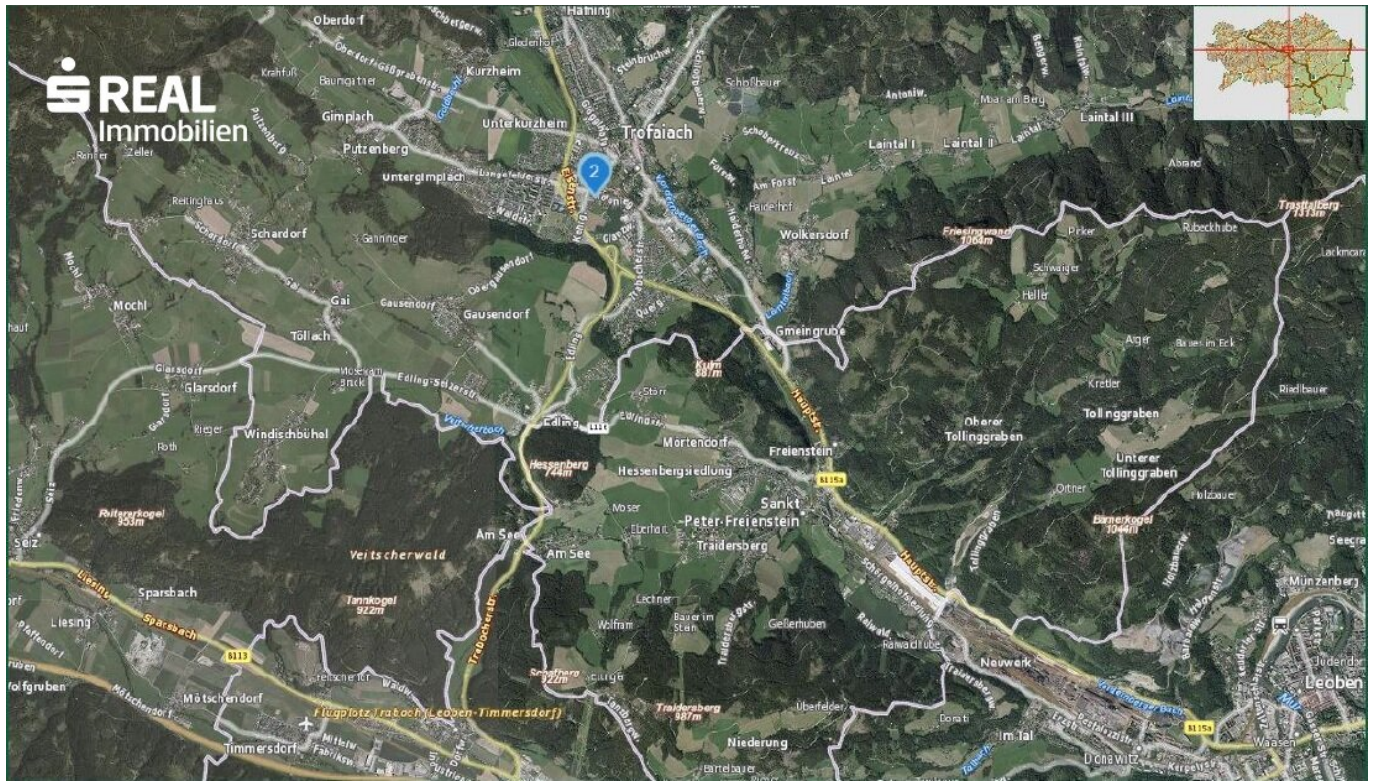
Dachboden Lager-Archiv

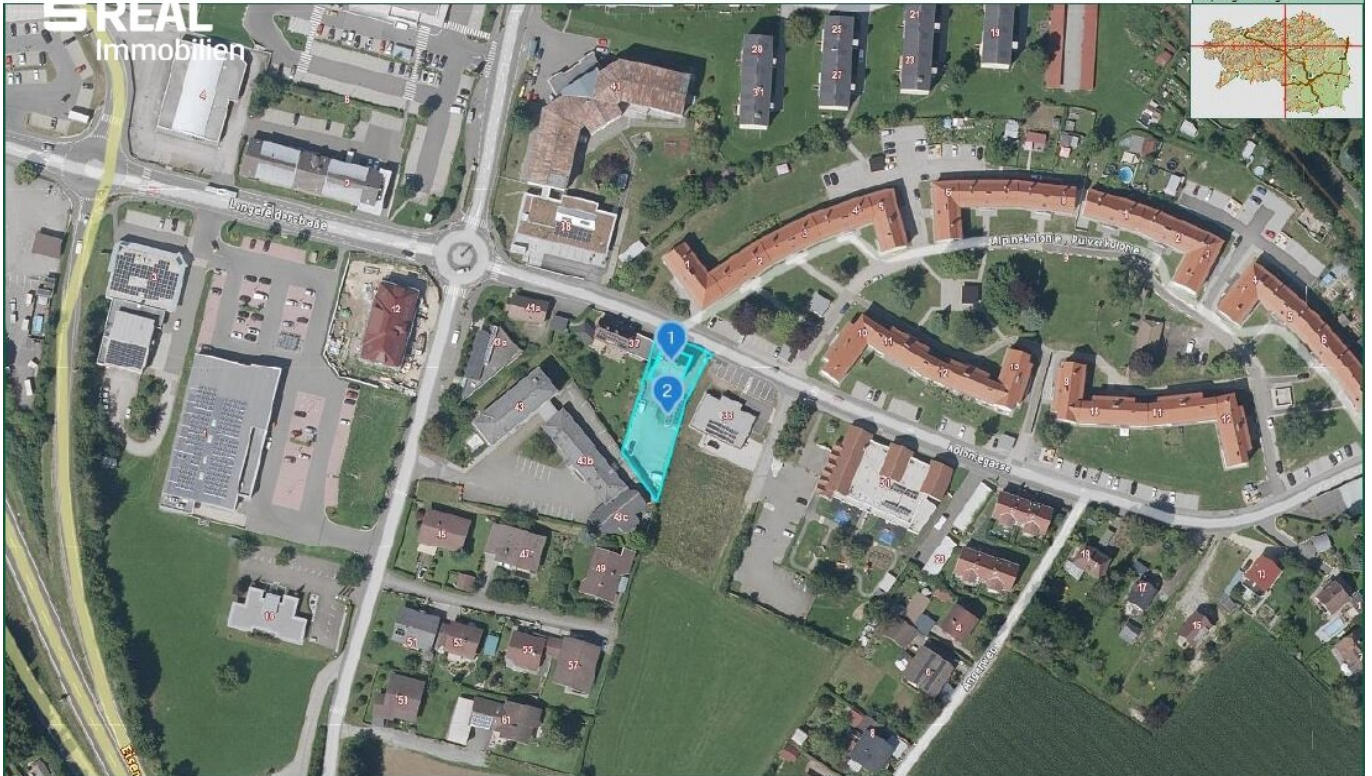


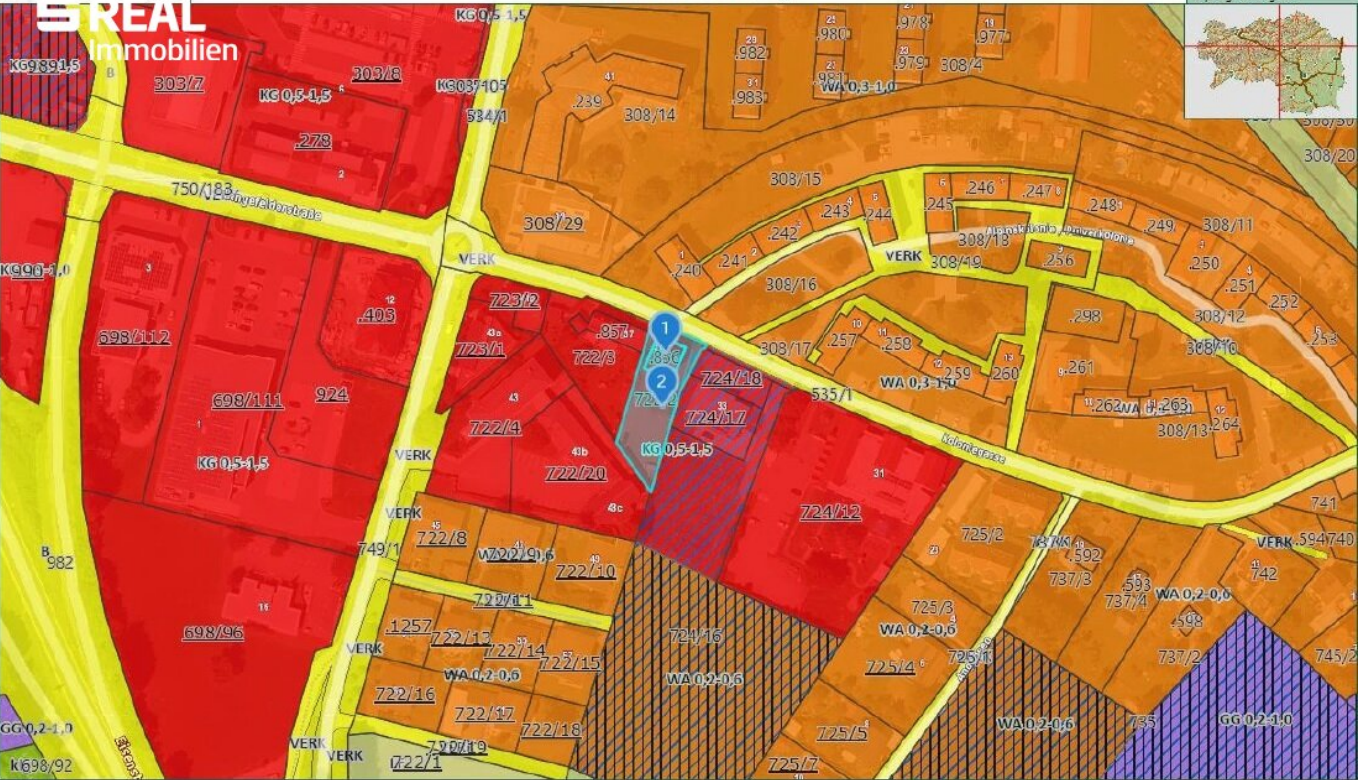
KG - Grundriss Skizze



Flugdach



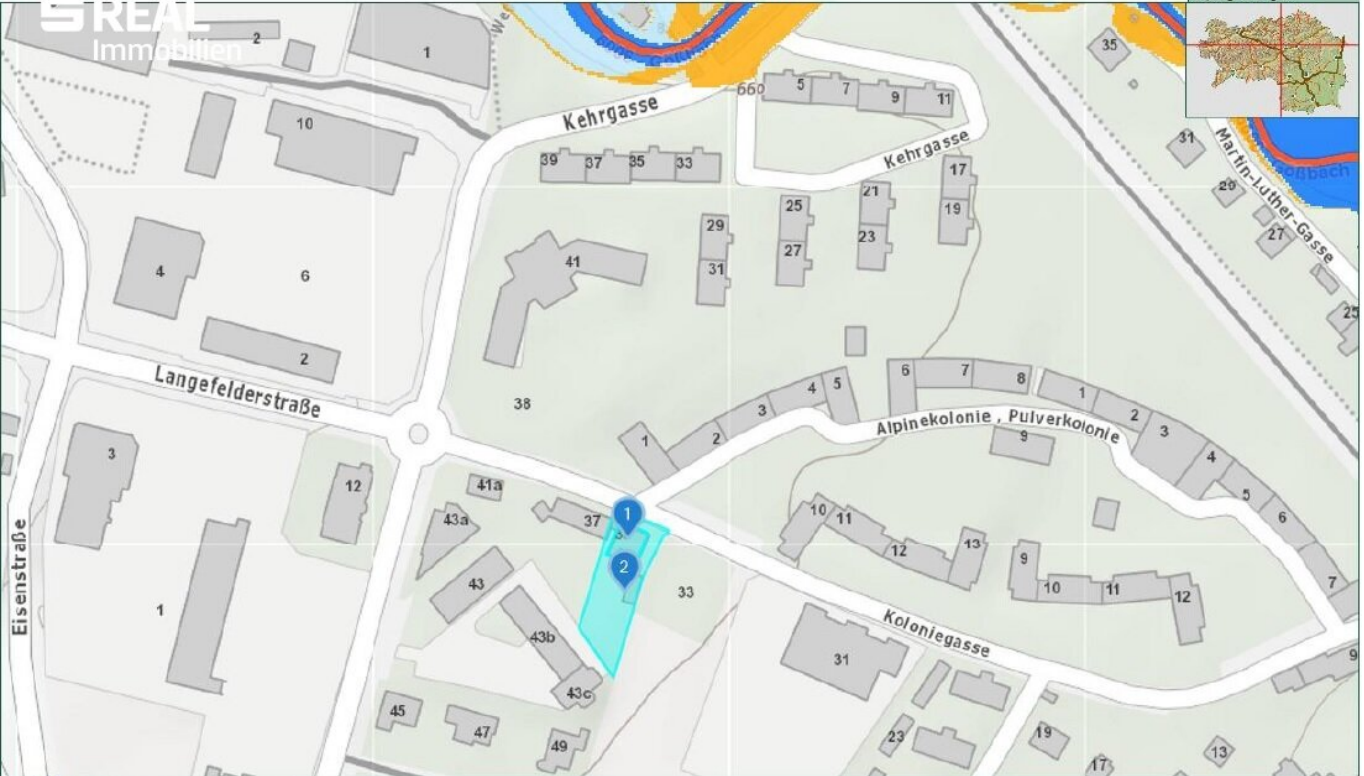




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

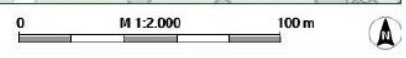
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 1:2.000 100 m



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:



Objektbeschreibung

961/35293

Diese tolle Gewerbeliegenschaft in Zentrumsnähe von Trofaiach bietet mit einer Nutzfläche von insgesamt 377 m² und einer Grundstücksgröße von 1.004 m² zahlreiche Möglichkeiten für jedes Gewerbe.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohn- Geschäftshaus (Lebensmittelhandel – Gemischtwaren) zwischen 1953 und 1955 in Massivbauweise errichtet.

Es besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß mit Windfanganbau, Obergeschoß, Dachgeschoßausbau (Lager/Archiv)

Das Flachdach des EG-Zubaus ist als überdeckte und eingehauste Terrasse mit 11,05m² ausgeführt.

Das Gebäude erschließt sich über zwei Geschäftslokaleingänge an der Gebäudenordostseite und über einen Nebeneingang (Flugdachanbau – verzinkte Stahlkonstruktion mit Glasdach) hofseitig.

An der Nordwestseite befindet sich ein kleiner eingeschossiger Abstellraum angebaut.

Die Beheizung erfolgt über eine Warmwasserzentralheizung betrieben über eine Gastherme. Das Warmwasser wird elektrisch bereitete.

Im Erdgeschoß situieren sich 2 Geschäftslokale, ein Büroraum, ein Sozialraum und ein Vorraum mit Abstellraum.

Das Obergeschoß umfasst 2 Büroräume, 1 Großraumbüro sowie ein WC.

Im Treppenhaus (EG/OG) ist die erwähnte eingehauste Terrasse zugänglich.

Der Dachgeschoßausbau wie auch das Kellergeschoß wird als Kleinwerkstatt, Lager bzw. Archiv genutzt.

Nutzfläche EG ca. 95,62m²

Nutzfläche OG ca. 90m² + 11,05m² überdachte Terrasse (Wintergarten)

Nutzfläche DG ca. 90m²

Nutzfläche KG ca. 90m²

Ein elektrisches Einfahrtstor sorgt für bequemen Zugang, während die Videoüberwachung mit zentralem Server ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet.

Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch mehrere Autoabstellplätze im großzügigen Hof zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die moderne Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12,36 kWp, die auf dem Nebengebäude installiert ist. Diese ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung.

Darüber hinaus stehen sieben E-Ladestationen mit einer Leistung von bis zu 22 kW im Gleichverteilermodus zur Verfügung, was insbesondere für Gewerbebetriebe mit elektrischem Fuhrpark von Vorteil ist.

Widmung: „Kerngebiet - KG Bebauungsdichte 0,5 – 1,5“ ausgewiesen und befindet sich in keinem Gefahrenzonenbereich, jedoch im Ortsbilschutzgebiet.

Nebengebäude:

Das Gebäude wurde 1967 eingeschößig in Massivbauweise mit einer Nutzfläche von 42m² errichtet. Der Raum ist durch zwei Trennwände in 3 Lagerräume (21,47 m², 12,36 m² und 8,16 m²) unterteilt.

Auf der Dachanlage ist die bereits beschriebene PV-Anlage installiert. Westlich wurde nachträglich ein Flugdach in Stahlkonstruktion (Boden asphaltiert) angebaut.

Flugdach/Außenlager

Das Objekt wurde etwa 2016 in verzinkter Stahlkonstruktion mit Pulldachabdeckung (Falzblecheindeckung) errichtet. Es besteht direkt entlang der Südwestgrenze. Die überdeckte Fläche wird mit ca. 30 m² grob ohne Gewähr eingeschätzt.

Freiflächen:

Freiflächen asphaltiert (Einfahrt, Vorplatz, teilweise Hofanlage) – Altbestand ca. 350 m²
südwestliches Hofareal ca. 2016 mit Betonpflastersteinen ausgeführt (ca. 400 m²)

Die vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten sind ideal für Büro-, Produktions- oder Lagernutzungen geeignet.

Das Nebengebäude bietet zusätzliche Flächen für Werkstatt, Lager oder andere gewerbliche Zwecke.

Diese Immobilie vereint eine ideale Lage, durchdachte Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Unternehmen an diesem attraktiven Standort zu etablieren und von der zentralen Lage sowie den vorhandenen Parkmöglichkeiten zu profitieren.

Dieses Geschäftslokal bietet großes Potenzial und könnte der perfekte Ort für Ihren unternehmerischen Erfolg sein.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Besonders hervorzuheben:

- vielseitig nutzbar
- Videoüberwachung
- Photovoltaikanlage: PV-Leistung 12,36 kWp
- 7 E-Autoladestationen am Hofgelände vorhanden

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

HWB: 276,40 kWh/m²a

Kaufpreis: € 299.000,-

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap