

**Idyllisches Holzblockhaus mit Einliegerwohnung
(Ferienwohnung) in wunderschöner Naturlage in
Schardorf/Trofaiach**



Objektnummer: 961/34710

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	139,65 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

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

T +43 5 0100 - 26439

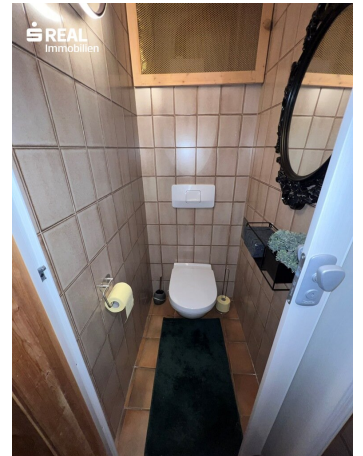




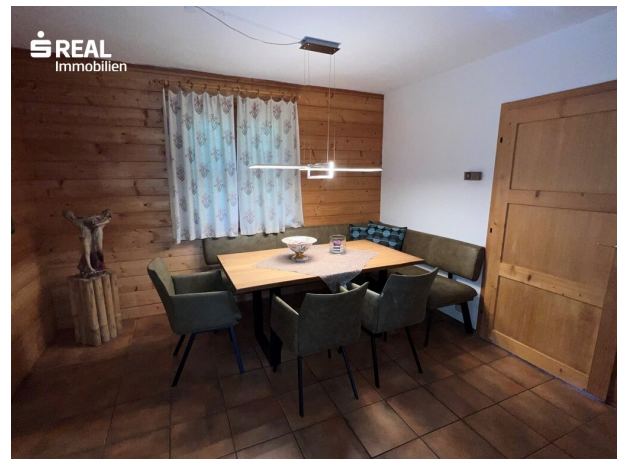






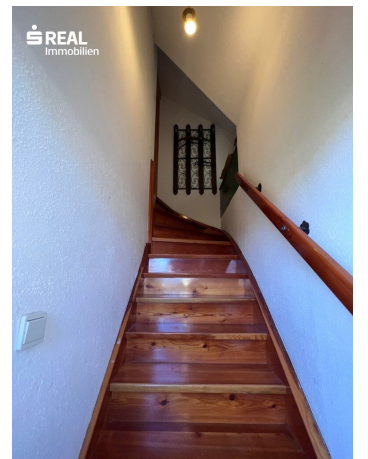




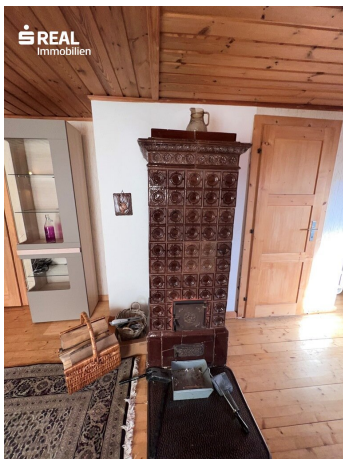


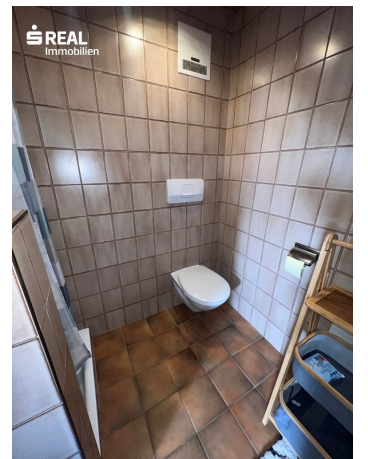
REAL
Immobilien

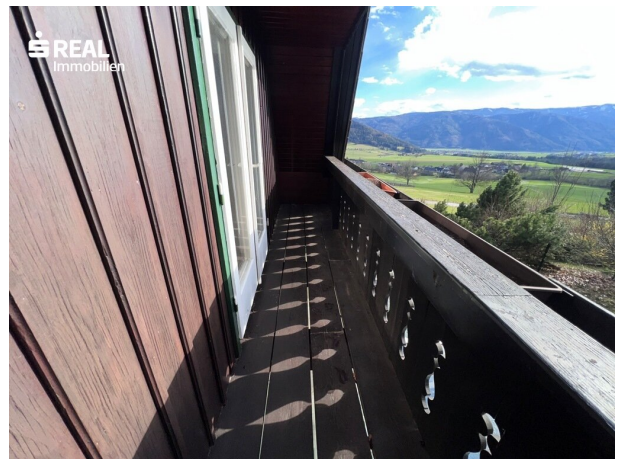


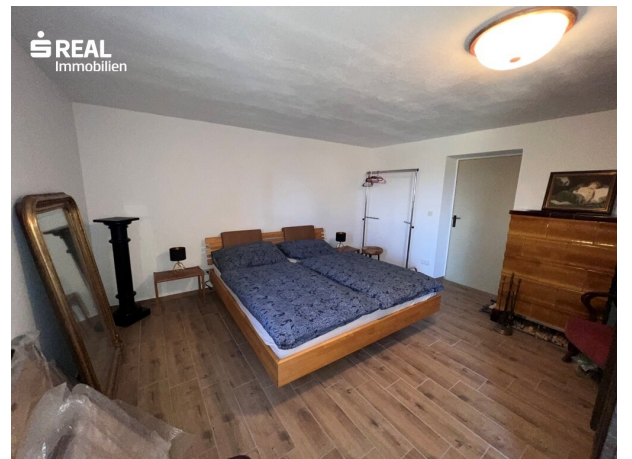


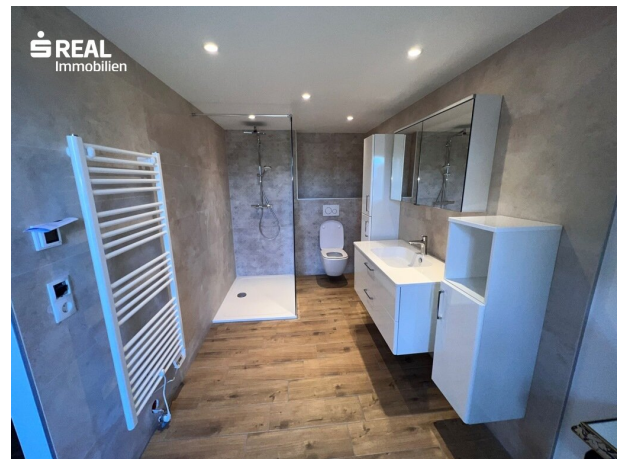
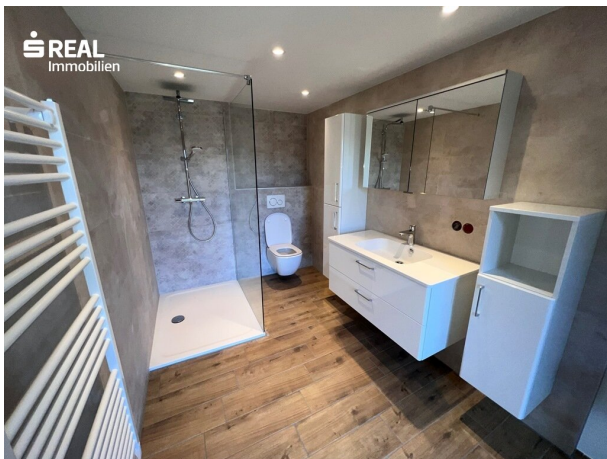


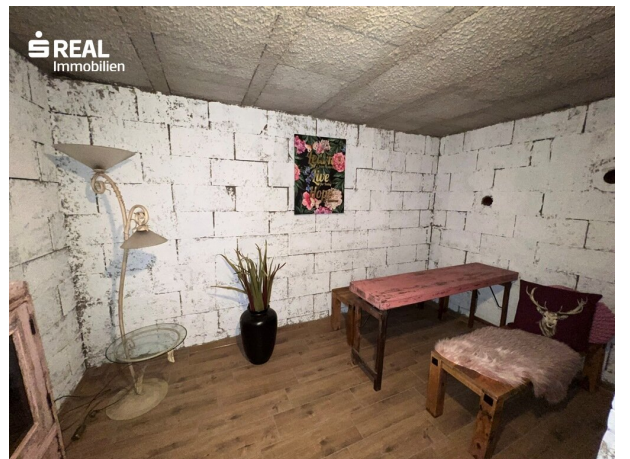














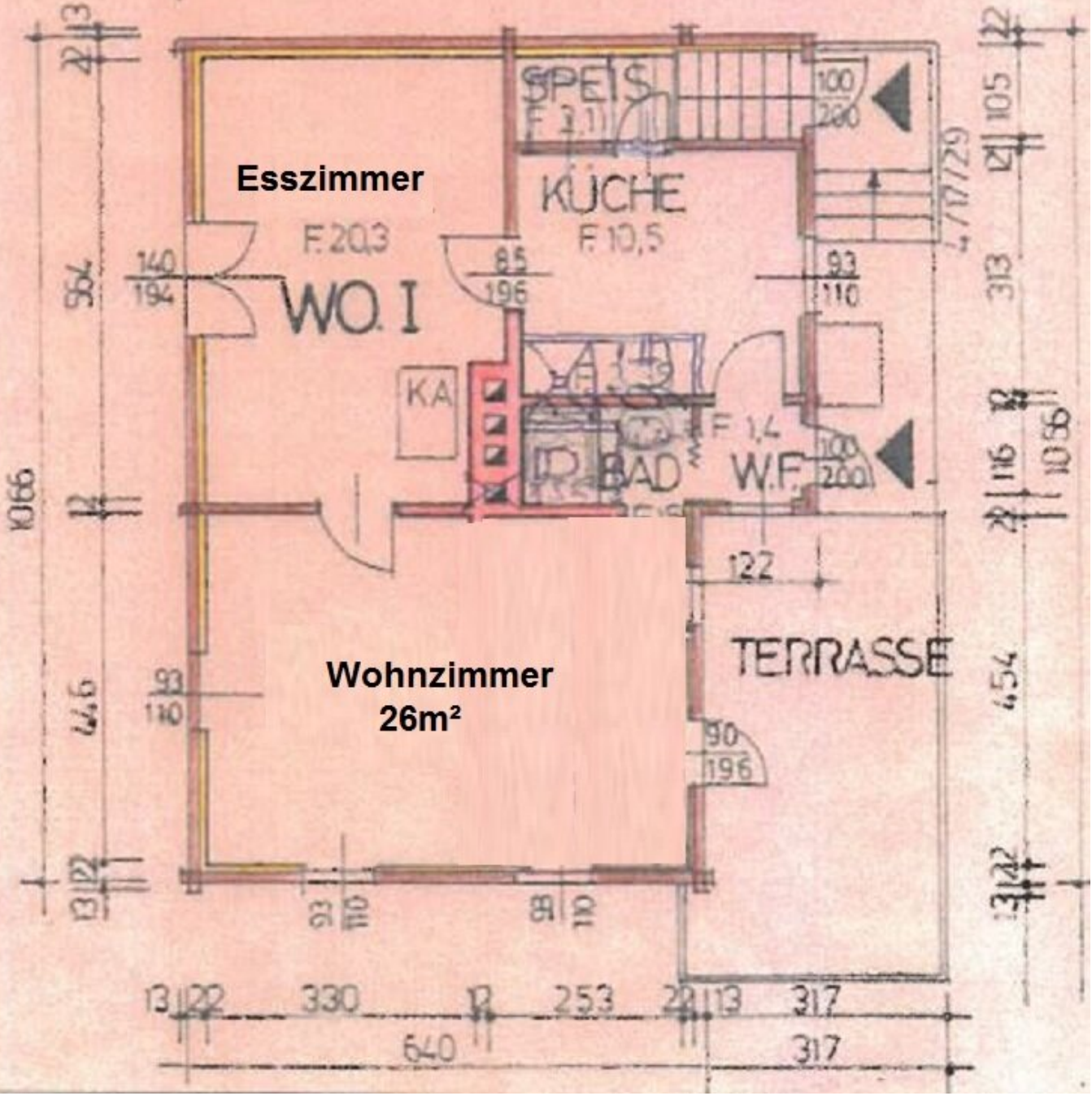
712

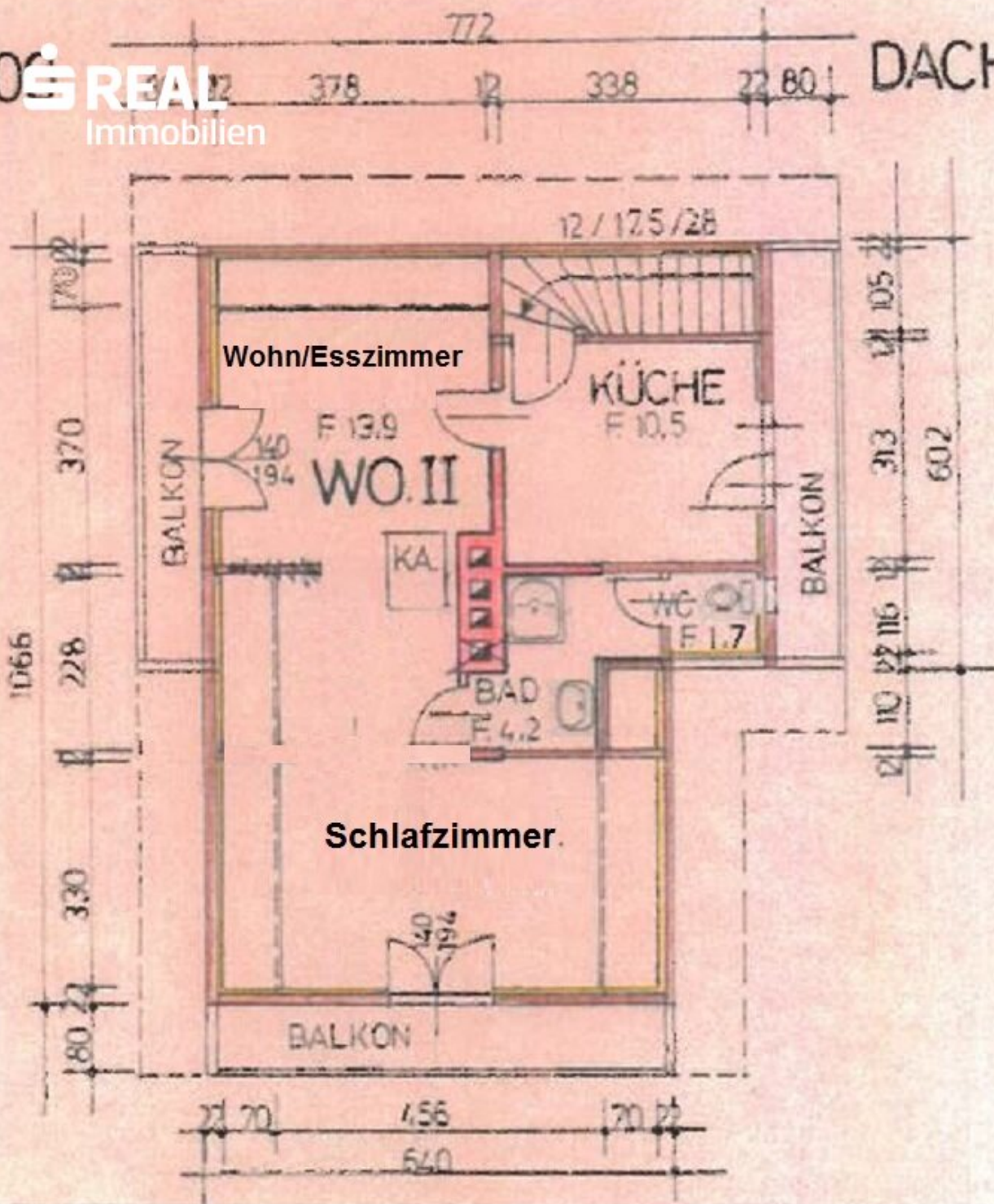
E.G.

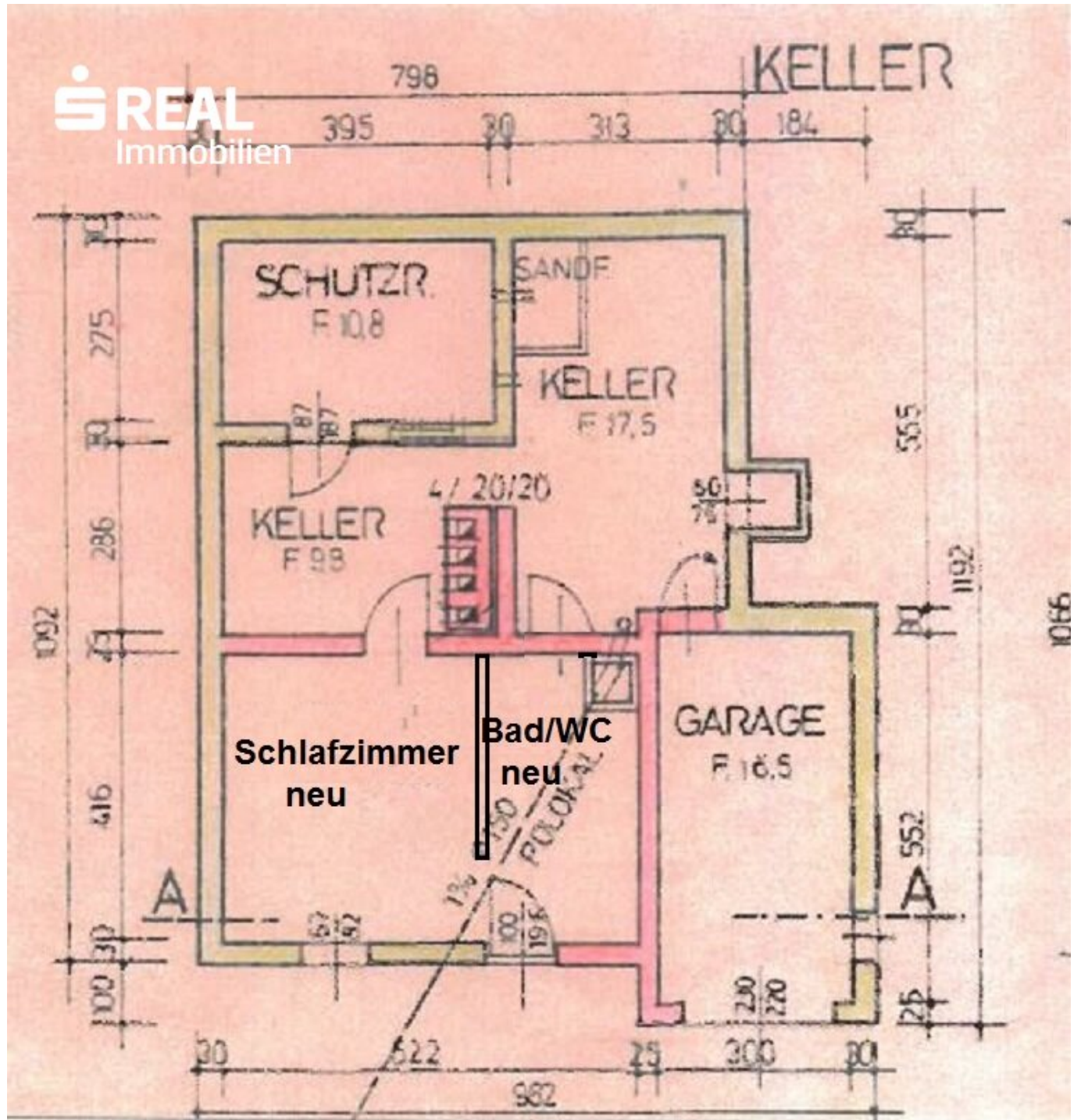
378

338

213







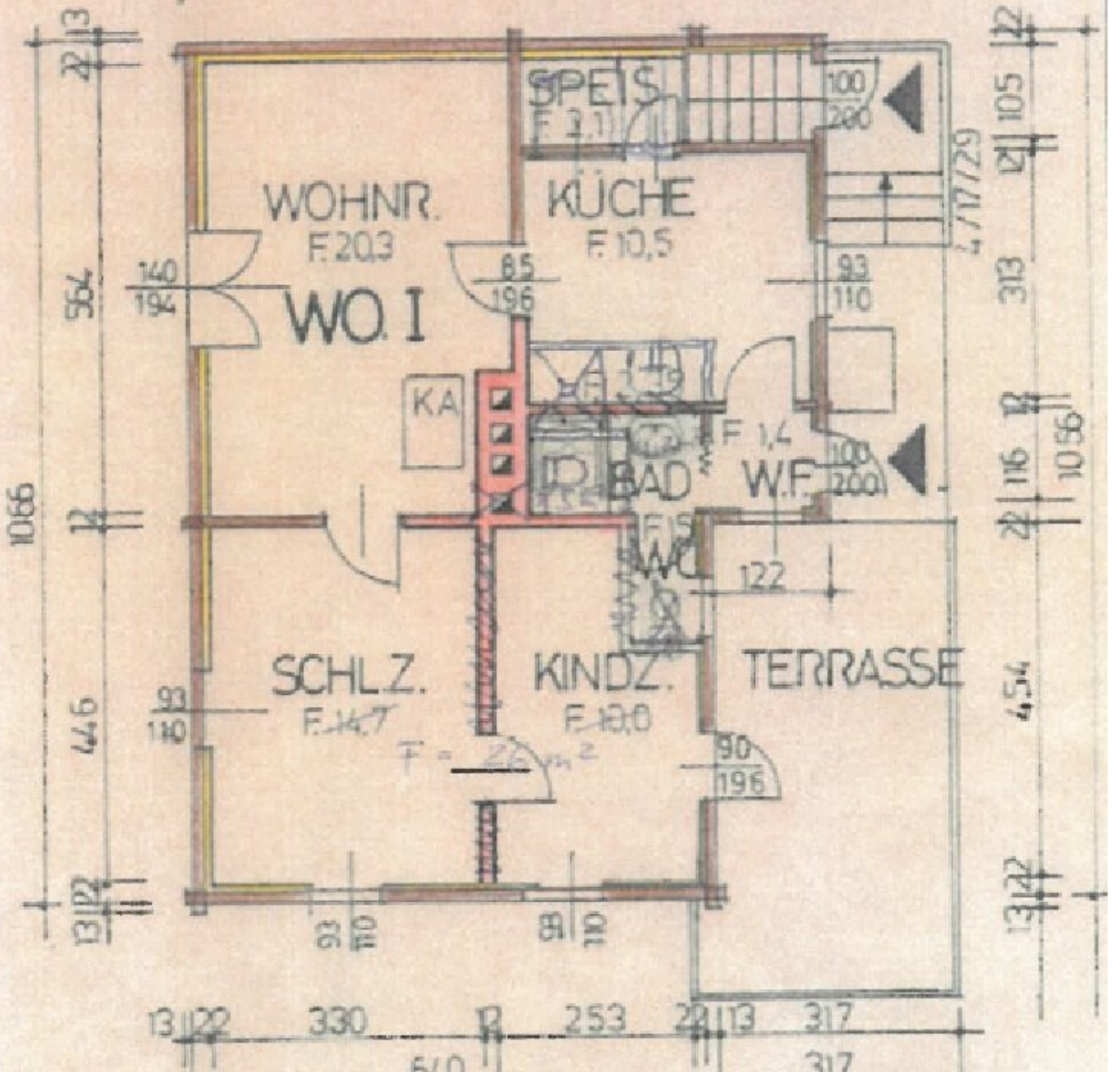
E.G.

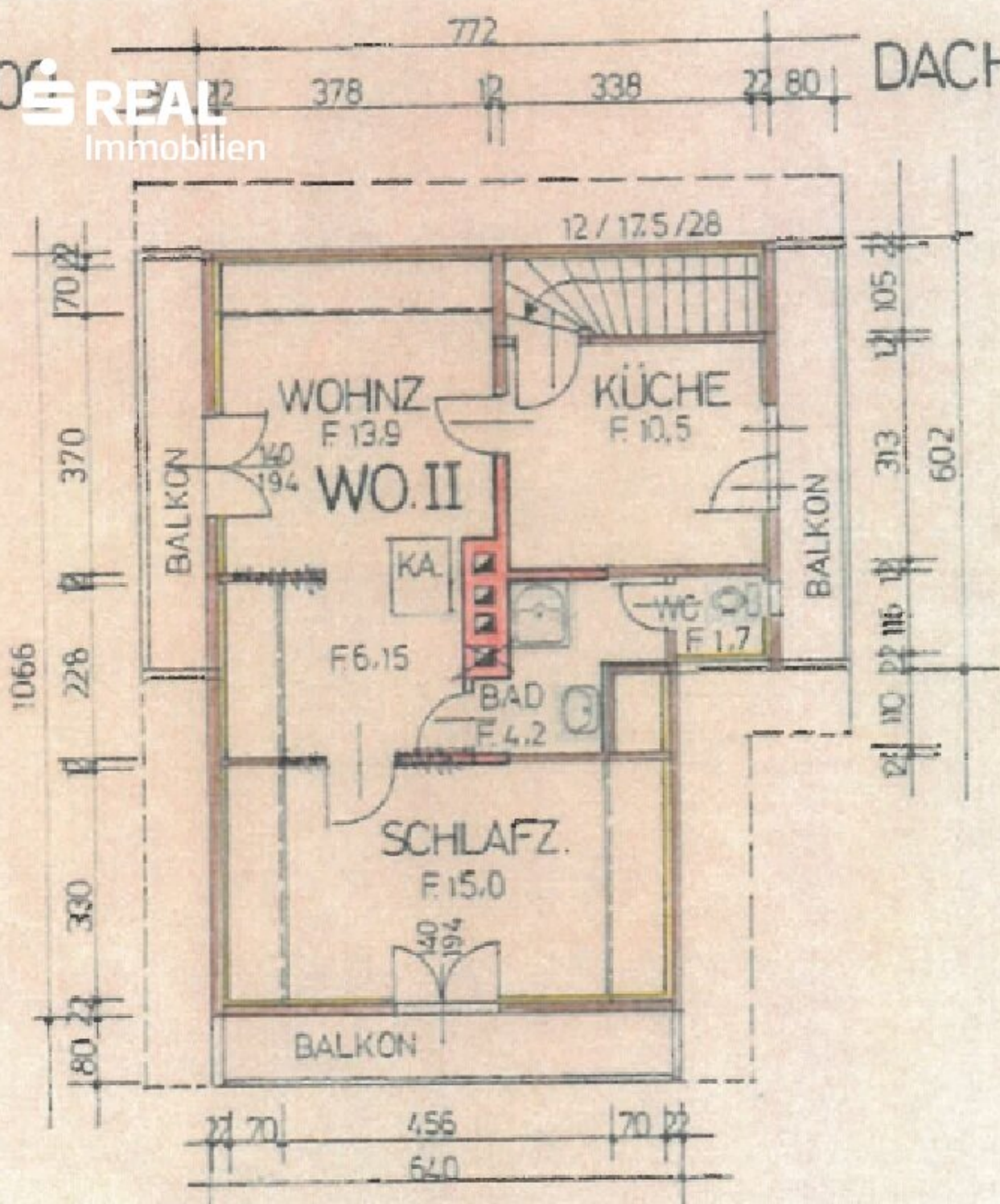
772

378

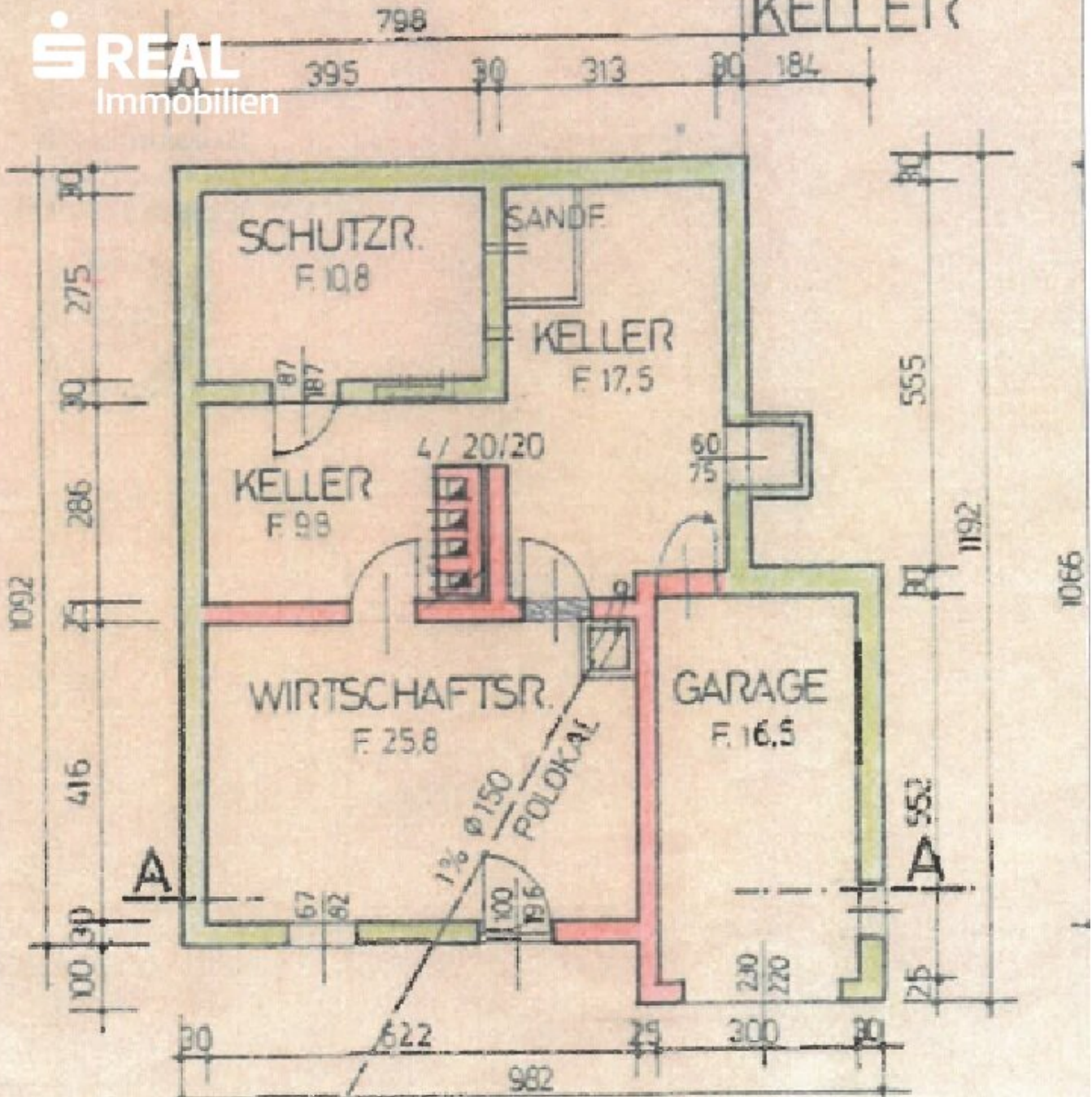
338

213





KELLER













Objektbeschreibung

961/34710

Idyllisches altes Leobener Holzblockwohnhaus mit Einliegerwohnung in wunderschöner ruhiger Naturlage an Liebhaber zu verkaufen.

Das Haus wurde erst vor 2 Jahren von der jetzigen Eigentümerin erworben, liebevoll gepflegt und bereits Sanierungen und Änderungen verwirklicht.

Die angebotene Immobilie besticht vor allem durch die hervorragende Lage, die umliegende Natur und der Blick auf die Berge wird sie begeistern.

Auf den zwei Terrassen und den drei Balkonen können sie die Ganztagessonne genießen.

Das 1025m² große Baugrundstück ist als "Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 gewidmet", liegt leicht erhöht und erlaubt dadurch einen schönen Ausblick auf die Umgebung.

Die Baubewilligung für das in Holzblockweise errichtete Wohngebäude wurde mit 04.10.1984 erteilt.

Dabei gilt es anzumerken, dass das Objekt in Leoben abgetragen und in Schardorf/Trofaiach auf dem 1985 hergestellten Kellergeschoss mit Garagenanbau wieder errichtet wurde.

Das ursprüngliche Baujahr der Wohngebäudekonstruktion war um 1920.

Das Wohnhaus selbst ist komplett unterkellert und bietet auf 80,40m² viel Platz und Stauraum für ihre Hobbys oder Heimwerkerarbeiten, inklusive einer Garage.

Im UG wurde im ehemaligen Wirtschaftsraum ein neues Badezimmer und ein Schlafzimmer mit einer Wohnnutzfläche von **25,8m²** errichtet die ihre Wohneinheit dementsprechend vergrößert.

Das Erdgeschoss hat eine Wohnnutzfläche von **62,40m²** sowie zwei Terrassen mit einer Nutzfläche von 15m² und einer mit Glas überdachten Terrasse mit 20m² .

Im Dachgeschoss befindet sich eine eigene Wohneinheit die auch als Ferienwohnung mit einer Nutzfläche von **51,45m²** sowie drei Balkonen (4,50m², 4,80m² und 4,50m²) genutzt werden kann.

Die Wohneinheit ist zur Zeit nur über einen eigenen Eingang von Außen zu begehen. Eine gemeinsame Nutzung mit dem Erdgeschoss ist nur durch Umbau möglich.

Dadurch ergibt sich eine **Gesamtwohnnutzfläche von 139,65m²** + Kellerräume, Garage, Terrassen und Balkone.

Ein Änderung der Raumaufteilung oder ein Um und Zubau für ihre Bedürfnisse ist möglich.

Die modernen Küchen im EG und DG wurden neu eingebaut und sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt mittels einer Elektro-Zentralheizung und Holzöfen (Kachelöfen).

Die angebotene Immobilie besticht vor allem durch die hervorragende Lage, die umliegende Natur und der Blick auf die Berge wird sie begeistern.

Der Golfclub Reiting mit seiner 18-Loch Golfanlage ist keine 2 km entfernt. Das Naherholungsgebiet Trabochersee ist Richtung Autobahnanbindung nur 6 km entfernt und das Berg und Wandergebiet Präbichl-Polster-Erzberg 21km entfernt lädt zum Wandern, Skifahren, Mountainbiken und Klettertouren ein.

Der nah gelegene Erzberg ist ein Ausflugsberg der sich mit dem "Hauly" aber auch mit dem Zug in der Berg erkunden lässt und ist immer öfter Austragungsort für viele Events. (ErzbergRodeo, DirtRun usw.)

In der Eisenerzer Ramsau haben sie die Möglichkeit die Berge im Sommer und im Winter bei ausgedehnten Skitouren oder beim Langlaufen zu erkunden.

Die umliegenden Orte Trofaiach, Traboch und die Universitätsstadt Leoben sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahnauffahrt Traboch ist in 8,5km und der zentrale Autobahnknoten St. Michael ist nur 13km entfernt und ermöglicht die Anbindung an alle Richtungsfahrbahnen.

Die Liegenschaft liegt sehr zentral in der Steiermark und die Entfernung zu den Landeshauptstädte beträgt für Graz 62km, Klagenfurt 142km, Wien 186km, Salzburg 190km.

Das nächstgelegene Skigebiet Polster/Präbichl ist nur 21km entfernt. Weiter Skigebiete im Umkreis - Semmering 56km, Kreischberg 101km, Schladming ca. 118km.

Nutzen Sie jetzt die Chance, dieses traumhafte Haus in Schardorf Nähe Trofaiach zu erwerben und sich Ihren Wohntraum zu erfüllen.

Sowohl für Familien als auch für Investoren bietet dieses Objekt eine einzigartige Gelegenheit.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Besonders hervorzuheben:

- idyllische ruhige Lage
- Golfplatznähe,
- Naherholungsgebiet Trabochersee, Skigebiet Präbichl/Polster in der Nähe
- Eigennutzung und getrennte Nutzung mit Ferienwohnung möglich
- zwei Terrassen und drei Balkone
- moderne Einbauküchen
- 4 Kachelöfen
- Garage

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Windfang, Küche, Wohnzimmer(Schlafzimmer), Esszimmer, Bad, WC, Terrasse 1, Terrasse 2 - überdacht

Dachgeschoss: eigene abgetrennte Wohneinheit mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon (ostseitig), Balkon (südseitig), Balkon (westseitig)

Untergeschoss: Schlafzimmer und Badezimmer im ehemaligen Wirtschaftsraum, 1 Schutzraum, 2 Kellerräume, Garage

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Die Liegenschaft kann sofort nach Vereinbarung übernommen werden.

HWB:	162,6 kWh/m²a
Kaufpreis:	€ 329.000,-
Honorar:	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung einer Besichtigung bitten wir um **schriftliche** Kontaktaufnahme unter markus.letonja@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.500m
Bank <4.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap