

**3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügiger  
überdachter Terrasse**



**Objektnummer: 961/35211**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8793 Trofaiach
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	101,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 156,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € 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

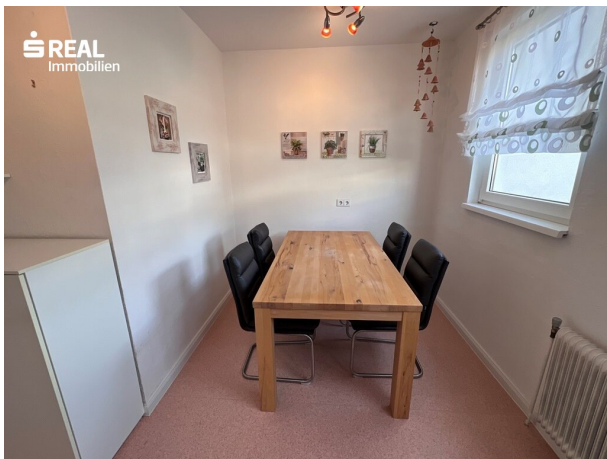
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

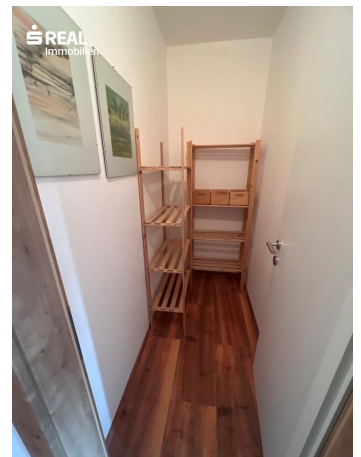
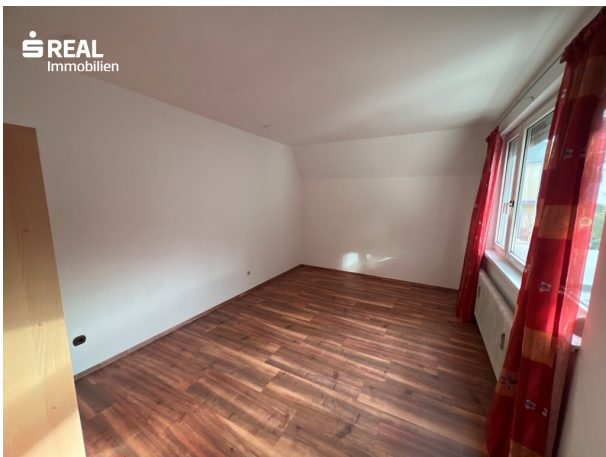
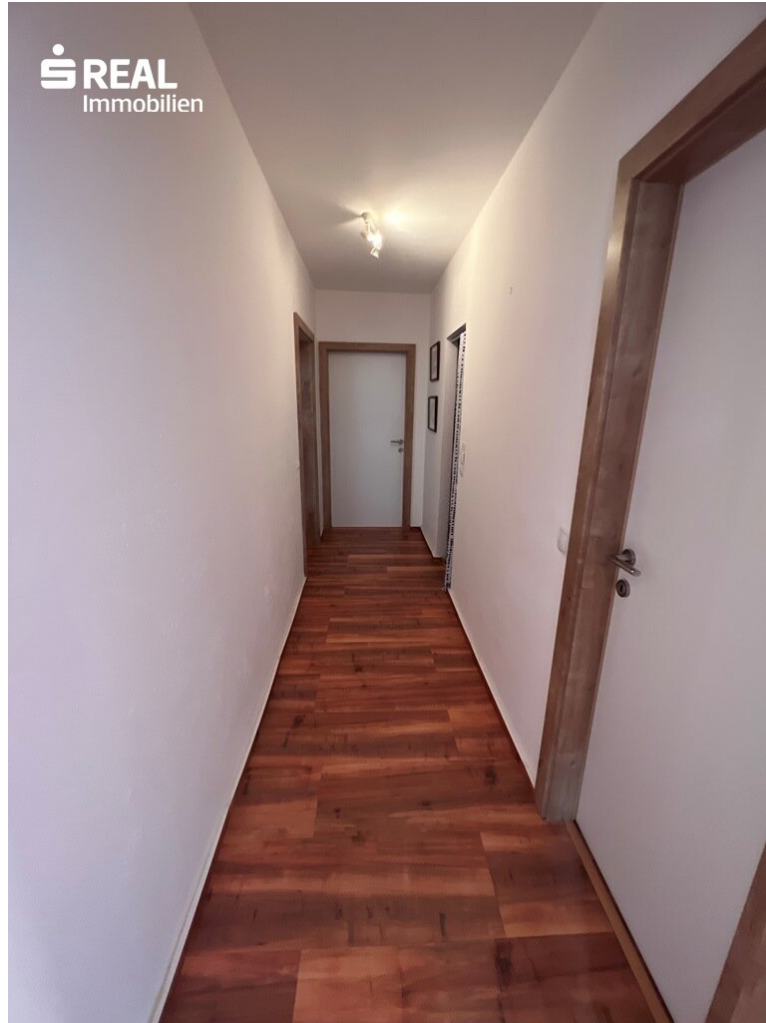
**S REAL**  
Immobilien







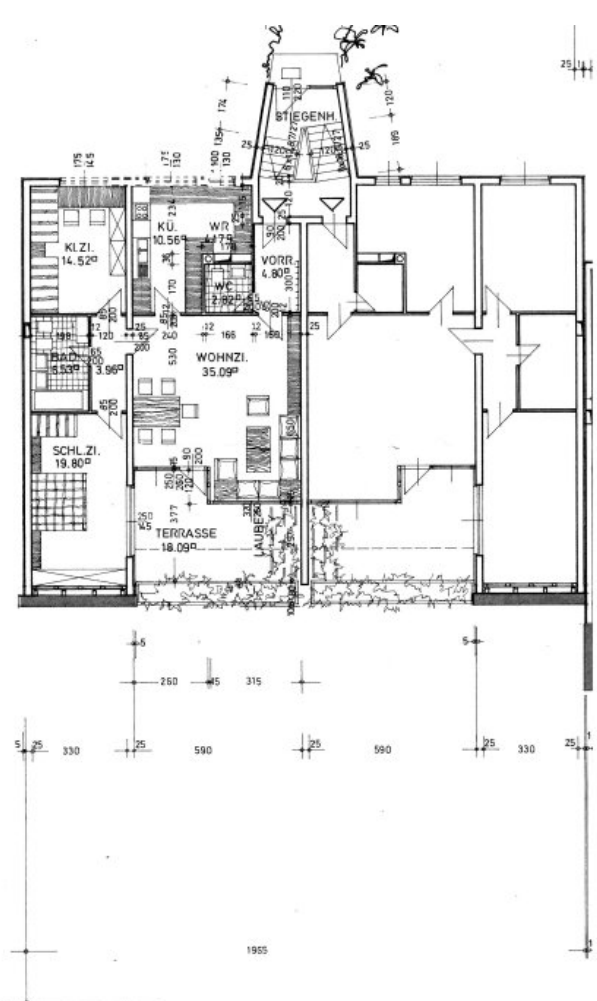




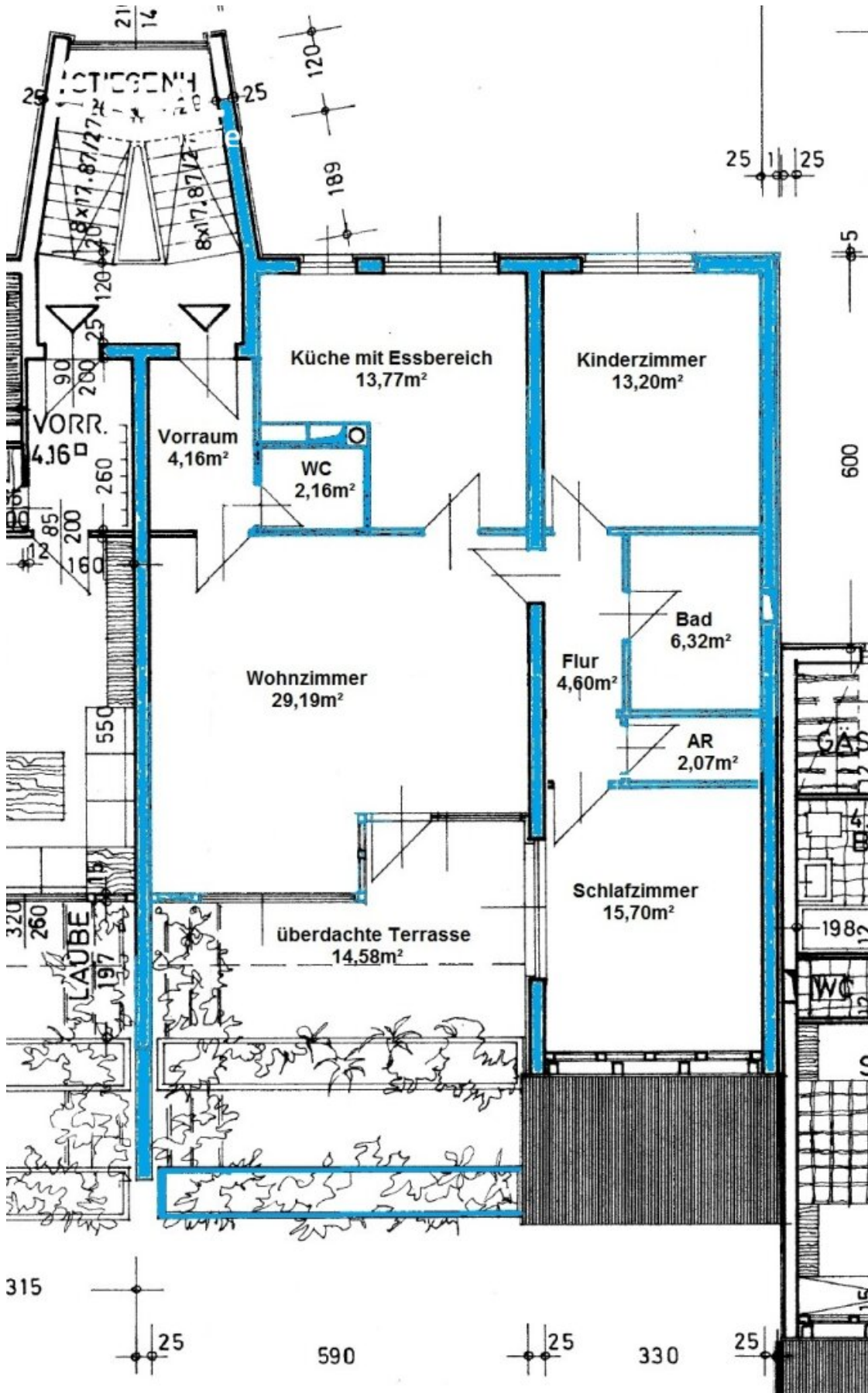








ERDGESCHOSS  
102.25M<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### 961/3521

In sehr begehrter, ruhiger aber doch zentraler Lage befindet sich diese perfekt aufgeteilte 3-Zimmer Wohnung mit einer Nutzfläche von 101,88 m<sup>2</sup> und großzügiger überdachter Terrasse von 19,35 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre in einem kleinem Mehrparteienhaus mit nur 6 Wohneinheiten in Trofaiach.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1979 errichtet, 2013 saniert und 2017 auf Fernwärme umgestellt und präsentiert sich daher in einem sehr guten Allgemeinzustand.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und das Bad wurde bereits saniert.

Die Möblierung kann in der Wohnung verbleiben. ( Küche inkl. E-Geräte, Wohnzimmermöbel, Couch, Schlafzimerkasten, Waschmaschine).

Besonders hervorzuheben ist die große, überdachte Terrasse mit Süd-Ausrichtung und die sehr gute Raumaufteilung der Wohnung.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garagenbox und ein Kellerabteil das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch Fernwärme.

Trofaiach ist eine begehrte, ruhige Wohnstadt und die umliegenden Orte und die Universitätsstadt Leoben sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahnauffahrt Traboch ist in 7,5km 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 141km, Wien 174km, Salzburg 196km.

Der Golfclub Reiting mit seiner 18-Loch Golfanlage ist nur 5 km entfernt.

Das Naherholungsgebiet Trabochersee ist Richtung Autobahnanbindung nur 6 km, und das Berg und Wandergebiet Präbichl-Polster-Erzberg nur 5km entfernt und lädt zum Wandern, Skifahren, Mountainbiken und Klettertouren ein.

Zur Zeit haftet ein außerbüchliches Sanierungsdarlehen in Höhe von € 6.309,23.- auf der Wohnung aus das aber im Kaufpreis bereits enthalten ist und über die BK-Vorschreibung bezahlt wird.

Das Darlehen wird im Zuge des Verkaufs getilgt und die Wohnung Lastenfrei gestellt. (Falls gewünscht kann das Darlehen vom Käufer übernommen werden und dadurch verringert sich der Barkaufpreis).

### **Raumaufteilung:**

Eingangsbereich, Gäste-WC, Wohnzimmer, Küche/Essen, Zwischenflur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Abstellraum, überdachte Terrasse.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

### **Besonders hervorzuheben ist:**

- begehrte, ruhige Lage
- überdachte Terrasse
- sehr gute Raumaufteilung
- gepflegter Zustand
- Küche inkl. E-Geräte möbliert
- Garage
- lastenfreie Übernahme

Die Wohnung kann sofort nach Vereinbarung übernommen werden.

Bei Interesse bitte Kontaktaufnahme per Mail - [markus.letonja@sreal.at](mailto:markus.letonja@sreal.at)

**HWB:** 156,60 kWh/m<sup>2</sup>a

**Kaufpreis:** € 199.000,- (inkl. Darlehen € 6.309,23.-)

**BK:** € 658,33 (inkl. Darlehen, Heizkosten, Rücklage)

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Universität <9.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap