

**Großes, sonniges Baugrundstück (für Bauträger geeignet)  
im Zentrum von Trofaiach - Erweiterung durch Zukauf  
Nachbargrund möglich!**



**Objektnummer: 961/35314**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8793 Trofaiach
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Letonja

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

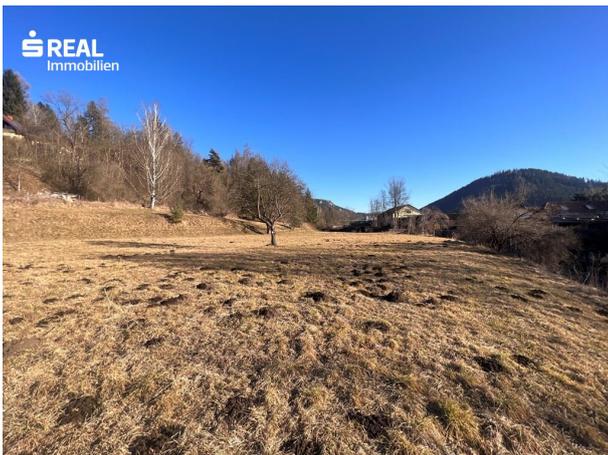
T +43 5 0100 - 26439

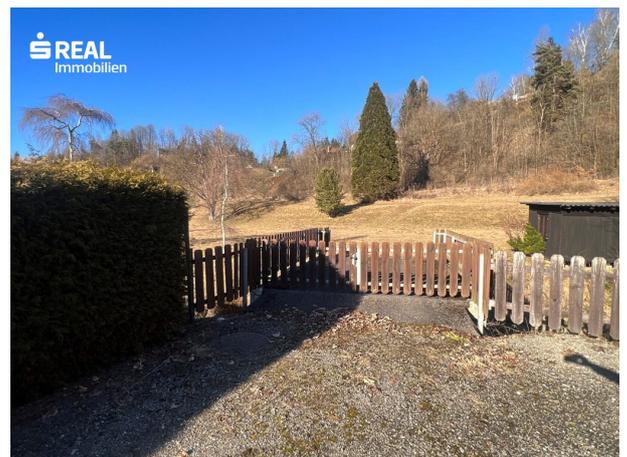
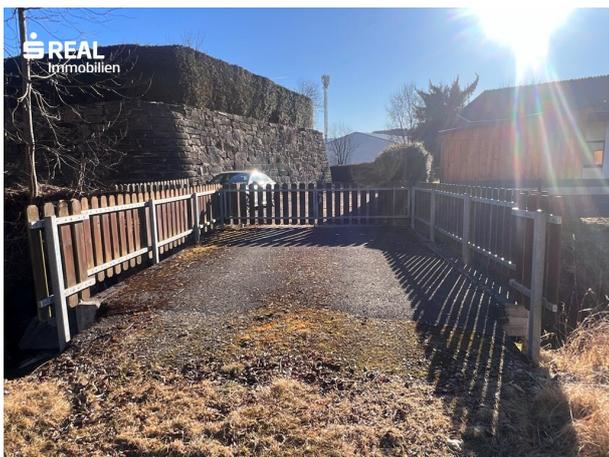
H +43 664 8385998

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

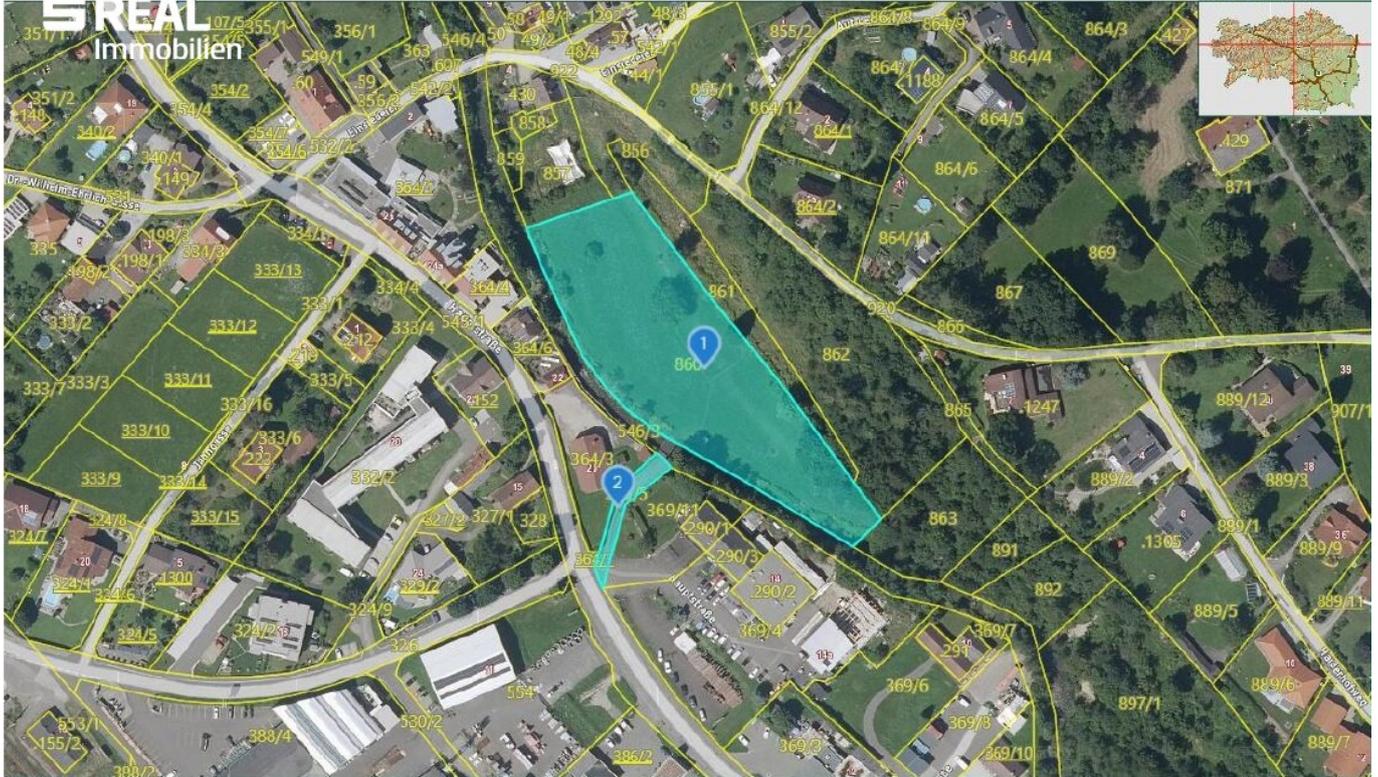


**S REAL**  
Immobilien







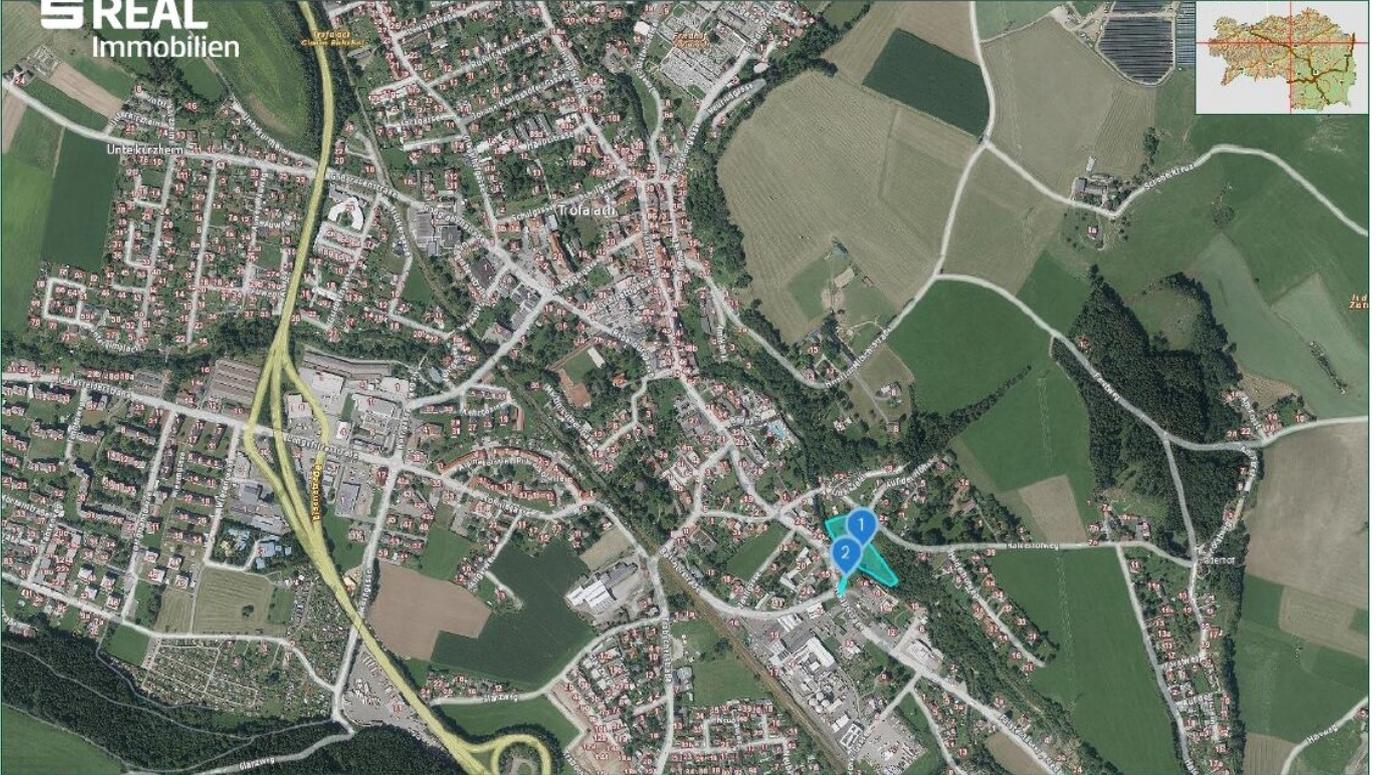


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:2.000 100 m



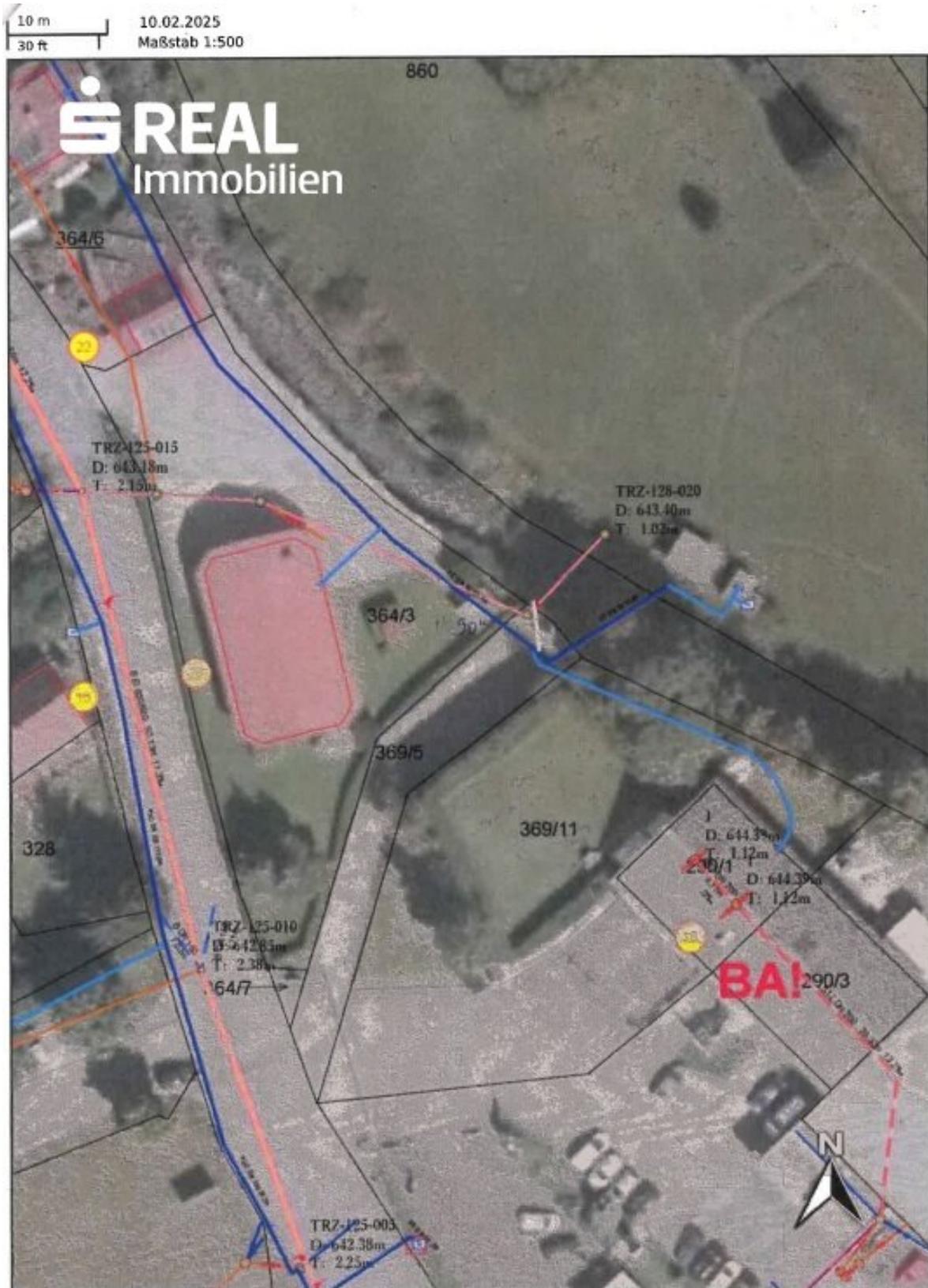


© GIS-Steiermark, DEY, Adressregister (0000/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:10.000 500 m

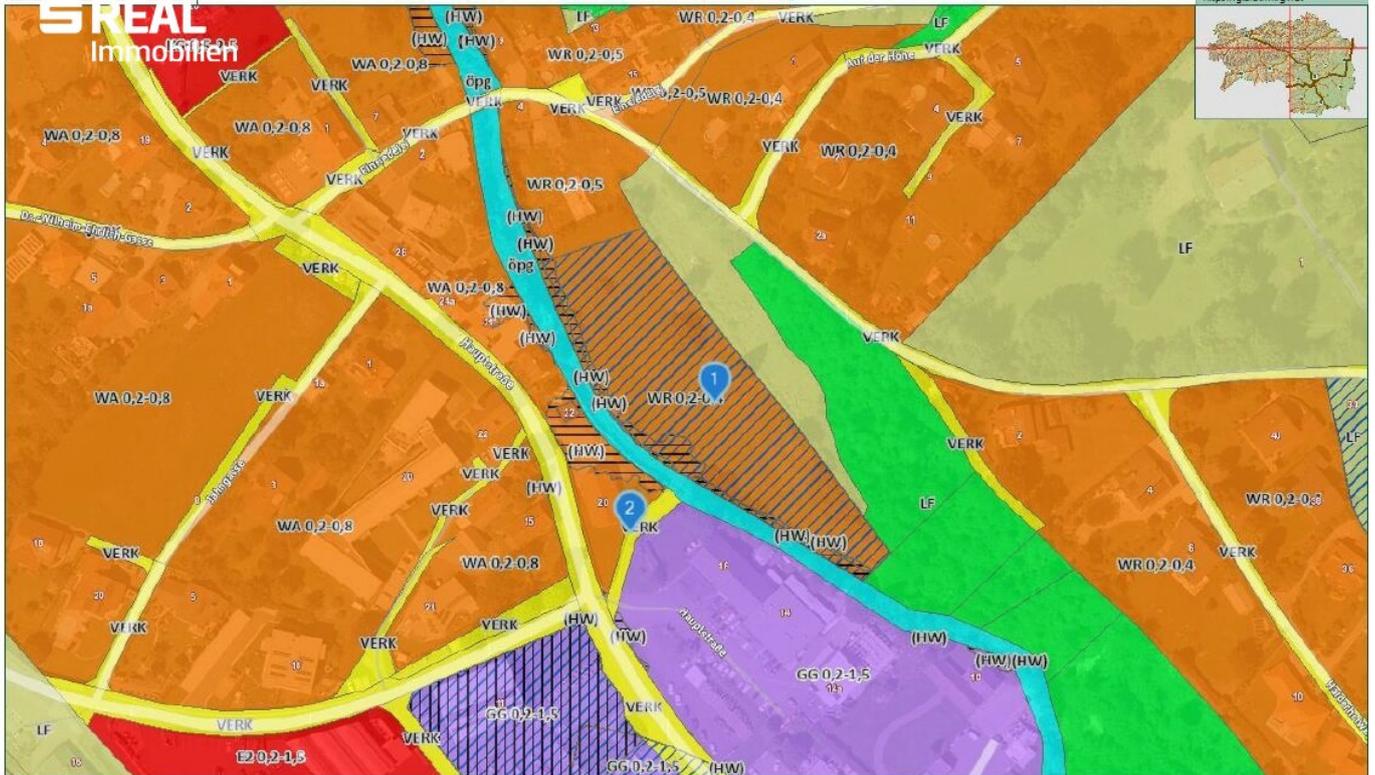




Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen, sowie eine Leitungseinweisung durchzuführen.



Mitglied des  
immobilienring.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (8008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller/in:  
Karte erstellt am:

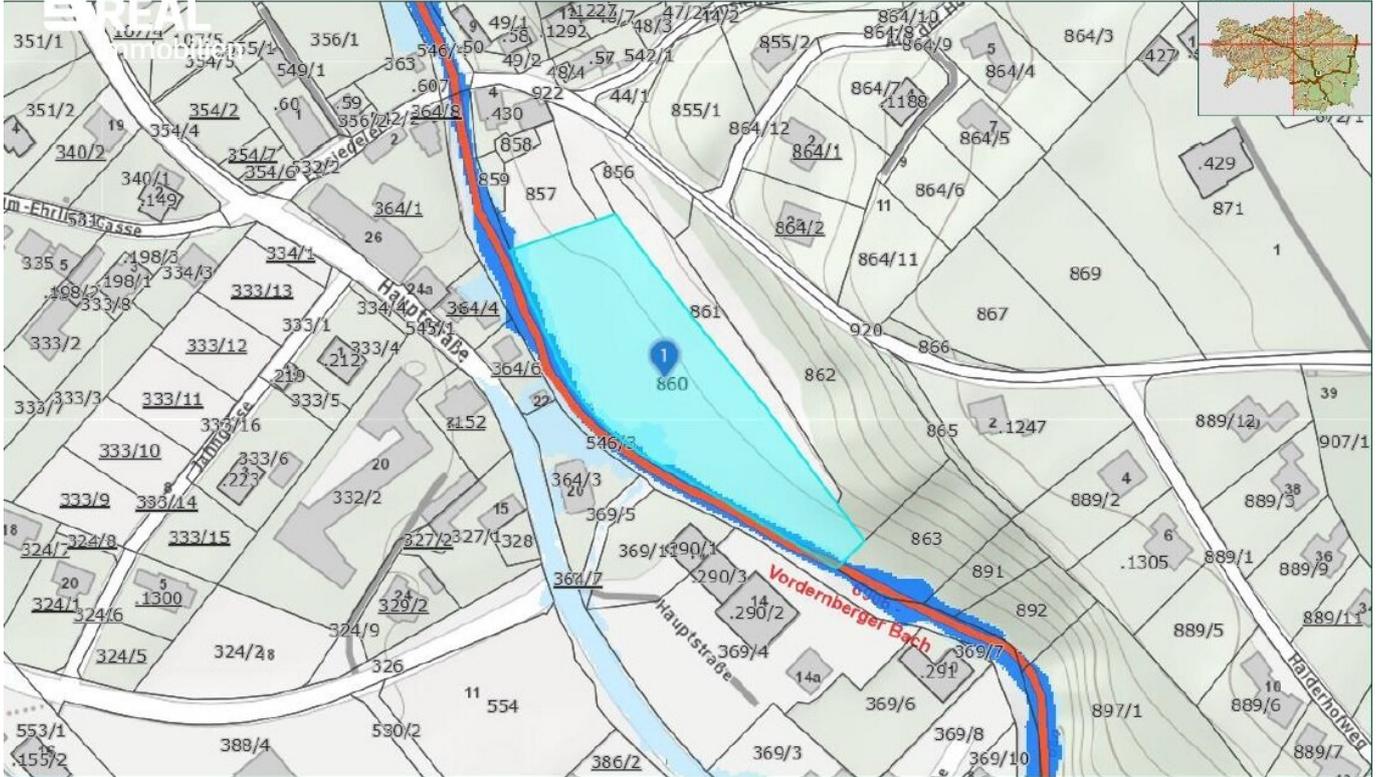
0 100 m  
M 1:2.000



© 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

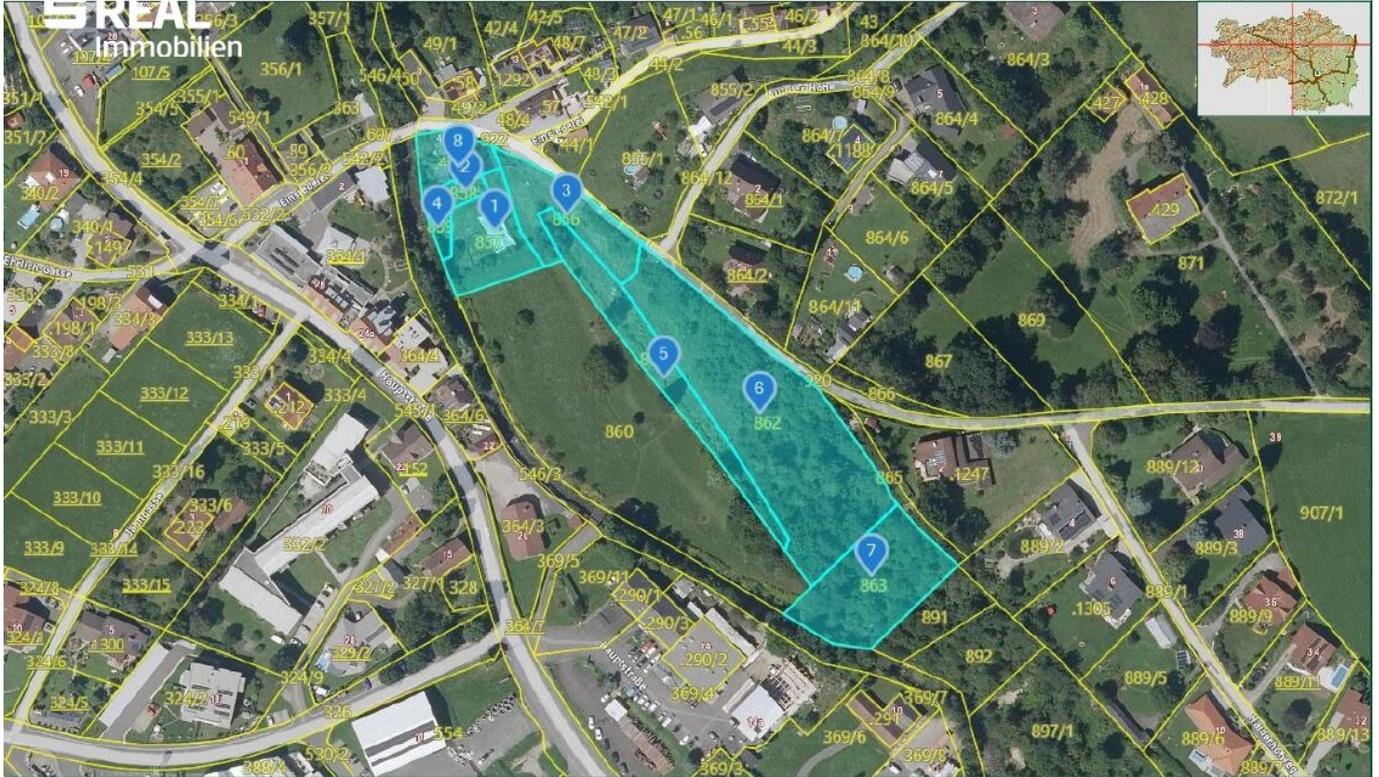


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:2.000 100 m





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

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am:

0 M 1:2.000 100 m





## Objektbeschreibung

961/35314

Dieses großzügige Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 6.755 m<sup>2</sup> bietet eine hervorragende Gelegenheit für Bauherren und Bauträger, mitten im Herzen von Trofaiach zu investieren.

Das Baugrundstück ist Richtung Süd-Süd/West also ideal ausgerichtet wobei im Rücken ein Hügel und nach vorne der Vordernberger Bach das Grundstück mit seiner Größe von 6.455m<sup>2</sup> eingrenzt.

Die eigene Zufahrt mit 300m<sup>2</sup> führt über eine eigens errichtete Brücke auf das Grundstück.

Falls Bedarf besteht könnte das Grundstück durch Zukauf des Nachbargrundstücks um ca. 2.300m<sup>2</sup> Bauland und ca. 8.236m<sup>2</sup> Freiland erweitert werden.

Die Widmung „Reines Wohngebiet“ (WR 0,2-0,4)(HW) eröffnet vielseitige Möglichkeiten für Wohnbauprojekte.

Das Grundstück liegt am Rand des Vordernberger Bachs teilweise in einer Hochwasserzone (HQ-Zone), was bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Daher ist in diesem Bereich eine 10-Meter-Freihaltezone einzuhalten.

Das Grundstück verfügt über eine eigene Zufahrt sowie über Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom direkt am Grundstück. (für ein Projekt müssten die Anschlussleitungen dementsprechend angepasst werden).

Es besteht Bauverpflichtung, was eine zeitnahe Entwicklung begünstigt.

Dank seiner zentralen Lage in Trofaiach und der sonnigen Ausrichtung ist dieses Grundstück ideal für die Errichtung von Wohngebäuden und bietet zukünftigen Bewohnern eine ausgezeichnete Lebensqualität.

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 6 km entfernt.

Das Naherholungsgebiet Trabochersee ist Richtung Autobahnanbindung nur 5 km entfernt und das Berg und Wandergebiet Präbichl-Polster-Erzberg 13km 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 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 11km entfernt und ermöglicht die Anbindung an alle Richtungsfahrbahnen.

**Größe:** 6.755 m<sup>2</sup> (6.455m<sup>2</sup> Bauland, 300m<sup>2</sup> Zufahrt - Erweiterung um ca. 2.300m<sup>2</sup> Bauland möglich)

**Widmung:** WR 0,2 - 0,4, Zusatzwidmung (HW) im Bereich des Bachs

**Bebauungsdichte:** 0,2-0,4

**Kaufpreis:** € 449.000.-

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

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.