

## 4-Zimmer-Wohnung mit Garten & Balkon in Trofaiach



**Objektnummer: 7939/2300161742**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8793 Trofaiach
<b>Baujahr:</b>	1943
<b>Nutzfläche:</b>	79,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,93 €
<b>USt.:</b>	18,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Pachner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht eine sehr gut gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in guter Lage in Trofaiach, 8793.** Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1943, das in den Jahren 2017 bis 2019 umfassend saniert wurde. Dabei wurden Fassade, Fenster, Dach und Elektrik auf den neuesten Stand gebracht.

Die Wohnung bietet eine **Nutzfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine kreisförmige Raumaufteilung mit insgesamt **vier Zimmern**, die vielseitig genutzt werden können – ideal für Familien, Paare oder als Rückzugsort mit Homeoffice-Möglichkeit.

Besonderes Highlight ist der **eigene Garten mit ca. 94 m<sup>2</sup>**, der ausreichend Platz für Entspannung, Spiel und Gartenfreude bietet. Ergänzt wird das Freiluftangebot durch einen gemütlichen **Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>**, ideal für den Morgenkaffee oder einen ruhigen Abend im Freien.

Die moderne **Einbauküche** ist bereits im Kaufpreis enthalten und punktet mit schöner Optik und funktionaler Ausstattung. Ein **Badezimmer** rundet das Wohnangebot ab.

### Eckdaten auf einen Blick:

- **Ort:** 8793 Trofaiach
- **Baujahr:** 1943
- **Sanierung:** 2017–2019 (Fassade, Fenster, Dach, Elektrik)
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 79 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 94 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Küche:** moderne Einbauküche vorhanden
- **Kaufpreis:** € 109.000,-

Diese Wohnung vereint ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit guter Lage und solider Bausubstanz. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Die zusätzliche Reparaturrücklage in Höhe von 202,37€ aufgrund der umfassenden Sanierung ist nur noch bis 2032 in dieser Höhe zu bezahlen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Universität <9.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <6.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap