

**++ Preissenkung ++ Ihr neues Zuhause in Trofaiach –
modernes Wohlfühlhaus in ruhiger Lage, Baujahr 2018**



Objektnummer: 6154/485

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	465.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

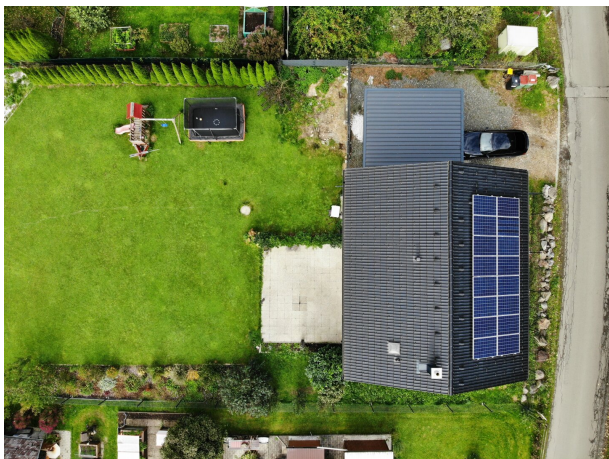
C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne steht
Verfügung.

















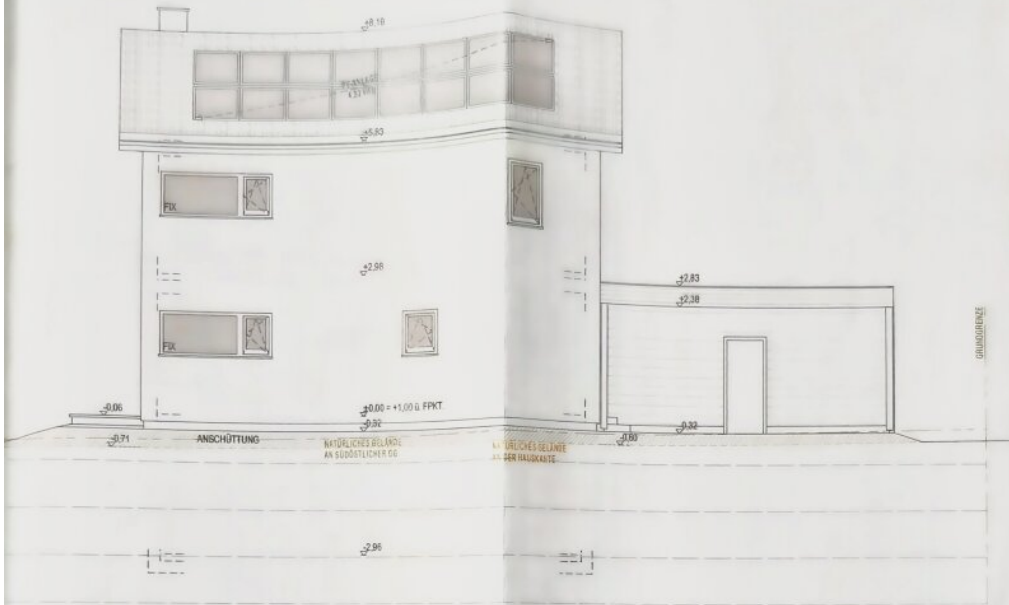






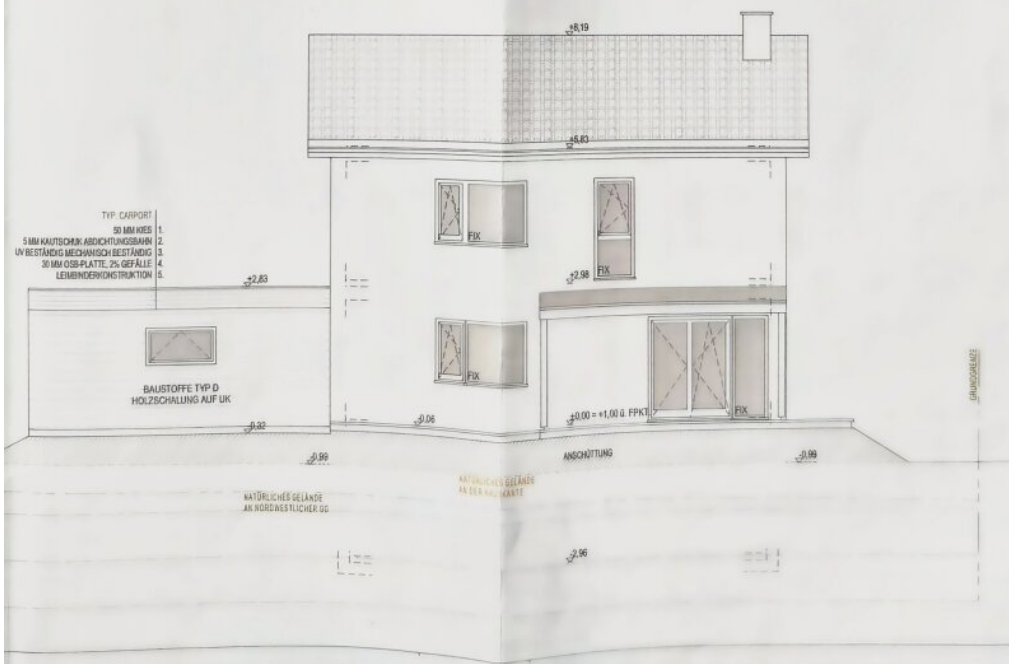
ANSICHT SÜDOST

PLANNUMMER 114043-103



ANSICHT NORDWEST

PLANNUMMER 114043-103



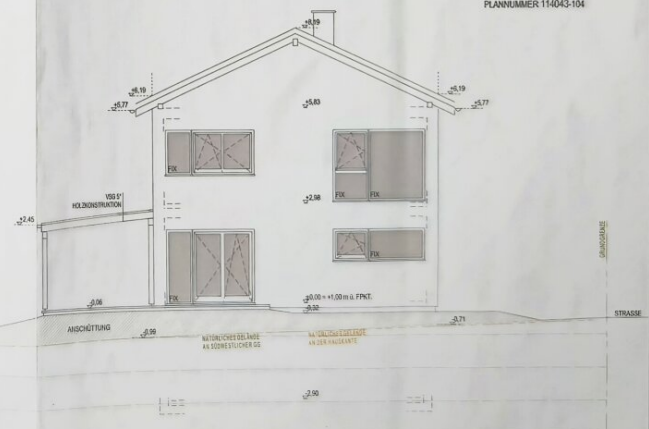
ANSICHT NORDOST

PLANNUMMER 114043-104



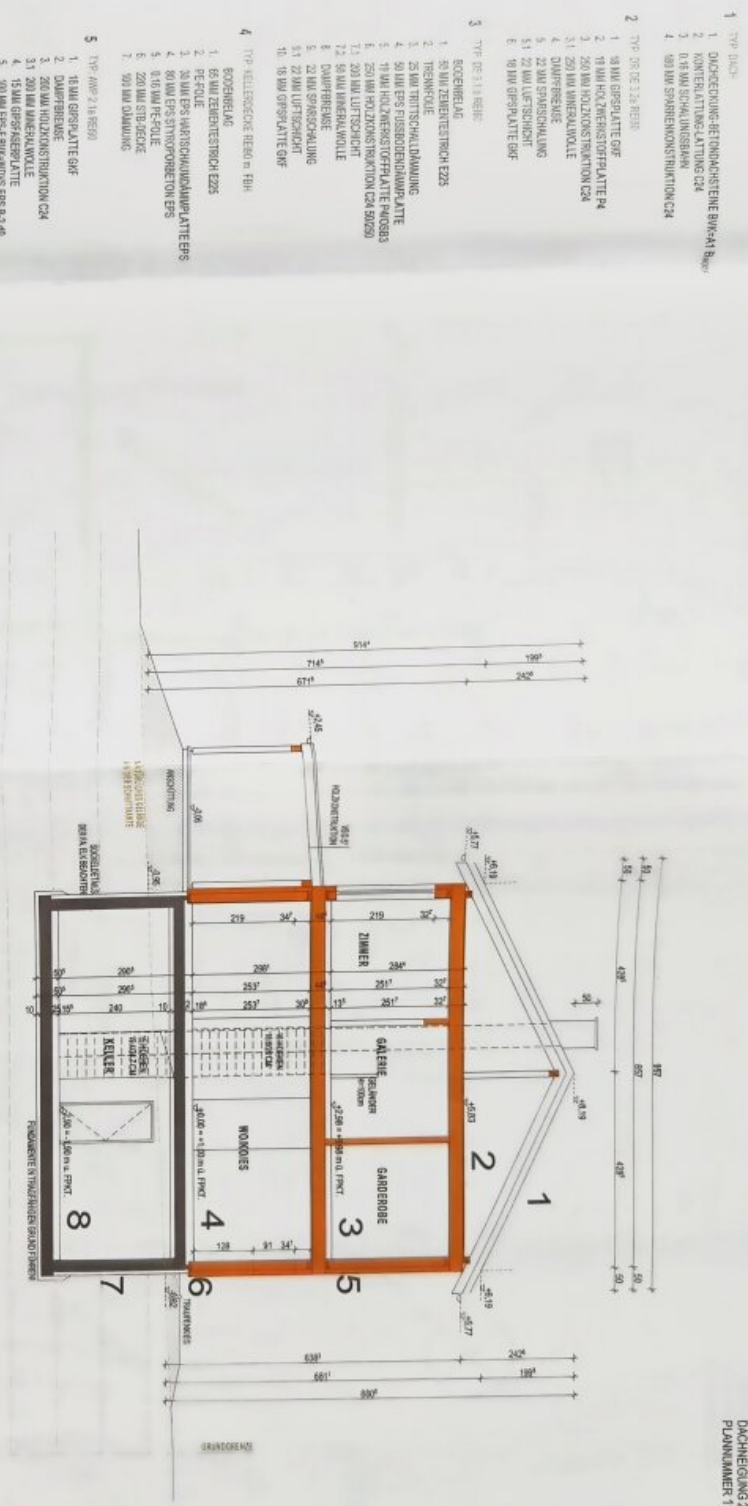
ANSICHT SÜDWEST

PLANNUMMER 114043-104



SCHNITT 1-1

DACHNEIGUNG 25 GRAD
PLANNUMMER 114043-105



SCHEMA DOPPELSTIMMIGKEITEN

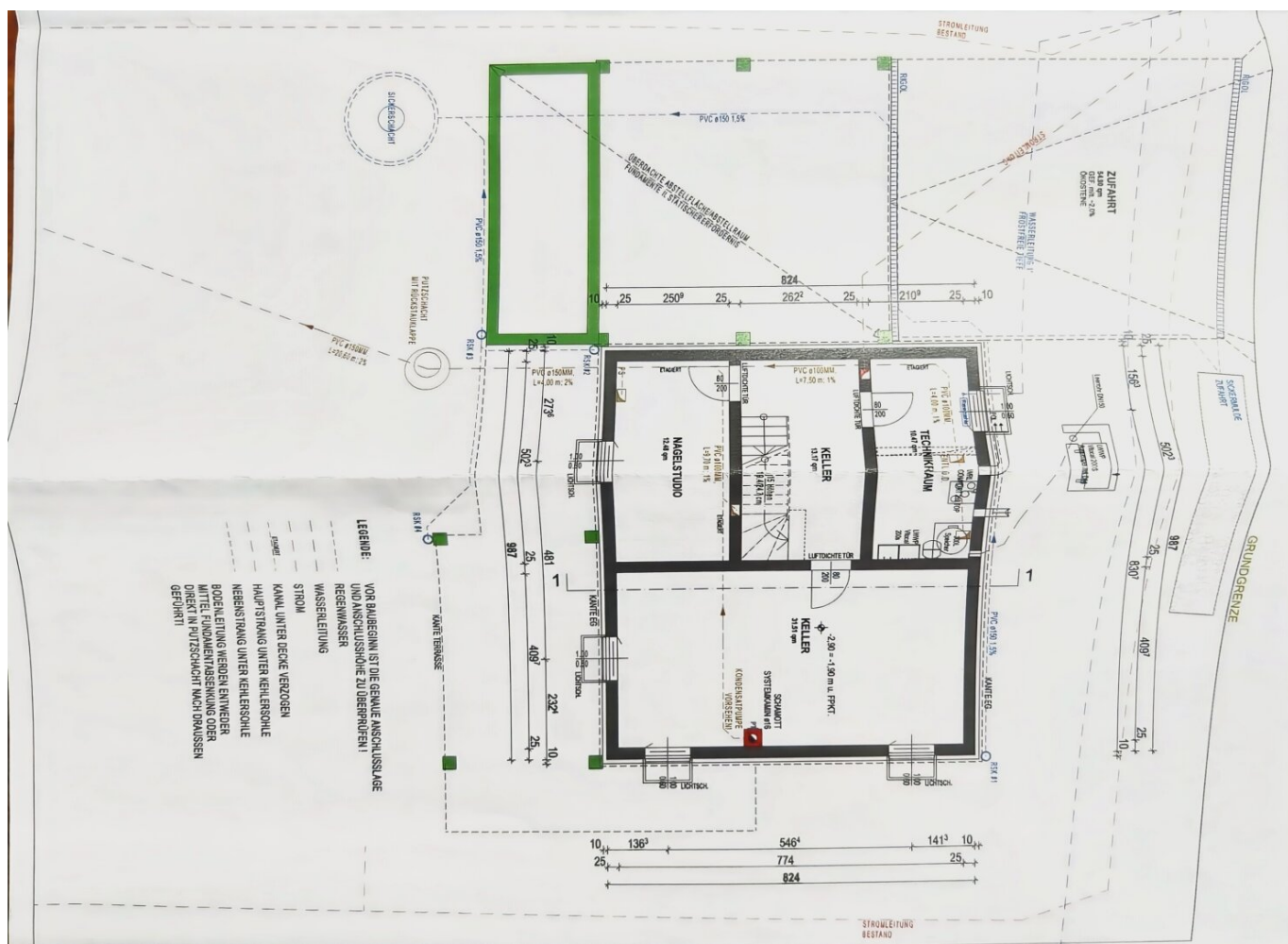


1. DACHSTUHLSTUHL
2. DACHSTUHLSTUHL
3. DACHSTUHLSTUHL
4. DACHSTUHLSTUHL
5. DACHSTUHLSTUHL
6. DACHSTUHLSTUHL
7. DACHSTUHLSTUHL
8. DACHSTUHLSTUHL
9. DACHSTUHLSTUHL
10. DACHSTUHLSTUHL
11. DACHSTUHLSTUHL
12. DACHSTUHLSTUHL
13. DACHSTUHLSTUHL
14. DACHSTUHLSTUHL
15. DACHSTUHLSTUHL
16. DACHSTUHLSTUHL
17. DACHSTUHLSTUHL
18. DACHSTUHLSTUHL
19. DACHSTUHLSTUHL
20. DACHSTUHLSTUHL
21. DACHSTUHLSTUHL
22. DACHSTUHLSTUHL
23. DACHSTUHLSTUHL
24. DACHSTUHLSTUHL
25. DACHSTUHLSTUHL
26. DACHSTUHLSTUHL
27. DACHSTUHLSTUHL
28. DACHSTUHLSTUHL
29. DACHSTUHLSTUHL
30. DACHSTUHLSTUHL
31. DACHSTUHLSTUHL
32. DACHSTUHLSTUHL
33. DACHSTUHLSTUHL
34. DACHSTUHLSTUHL
35. DACHSTUHLSTUHL
36. DACHSTUHLSTUHL
37. DACHSTUHLSTUHL
38. DACHSTUHLSTUHL
39. DACHSTUHLSTUHL
40. DACHSTUHLSTUHL
41. DACHSTUHLSTUHL
42. DACHSTUHLSTUHL
43. DACHSTUHLSTUHL
44. DACHSTUHLSTUHL
45. DACHSTUHLSTUHL
46. DACHSTUHLSTUHL
47. DACHSTUHLSTUHL
48. DACHSTUHLSTUHL
49. DACHSTUHLSTUHL
50. DACHSTUHLSTUHL
51. DACHSTUHLSTUHL
52. DACHSTUHLSTUHL
53. DACHSTUHLSTUHL
54. DACHSTUHLSTUHL
55. DACHSTUHLSTUHL
56. DACHSTUHLSTUHL
57. DACHSTUHLSTUHL
58. DACHSTUHLSTUHL
59. DACHSTUHLSTUHL
60. DACHSTUHLSTUHL
61. DACHSTUHLSTUHL
62. DACHSTUHLSTUHL
63. DACHSTUHLSTUHL
64. DACHSTUHLSTUHL
65. DACHSTUHLSTUHL
66. DACHSTUHLSTUHL
67. DACHSTUHLSTUHL
68. DACHSTUHLSTUHL
69. DACHSTUHLSTUHL
70. DACHSTUHLSTUHL
71. DACHSTUHLSTUHL
72. DACHSTUHLSTUHL
73. DACHSTUHLSTUHL
74. DACHSTUHLSTUHL
75. DACHSTUHLSTUHL
76. DACHSTUHLSTUHL
77. DACHSTUHLSTUHL
78. DACHSTUHLSTUHL
79. DACHSTUHLSTUHL
80. DACHSTUHLSTUHL
81. DACHSTUHLSTUHL
82. DACHSTUHLSTUHL
83. DACHSTUHLSTUHL
84. DACHSTUHLSTUHL
85. DACHSTUHLSTUHL
86. DACHSTUHLSTUHL
87. DACHSTUHLSTUHL
88. DACHSTUHLSTUHL
89. DACHSTUHLSTUHL
90. DACHSTUHLSTUHL
91. DACHSTUHLSTUHL
92. DACHSTUHLSTUHL
93. DACHSTUHLSTUHL
94. DACHSTUHLSTUHL
95. DACHSTUHLSTUHL
96. DACHSTUHLSTUHL
97. DACHSTUHLSTUHL
98. DACHSTUHLSTUHL
99. DACHSTUHLSTUHL
100. DACHSTUHLSTUHL

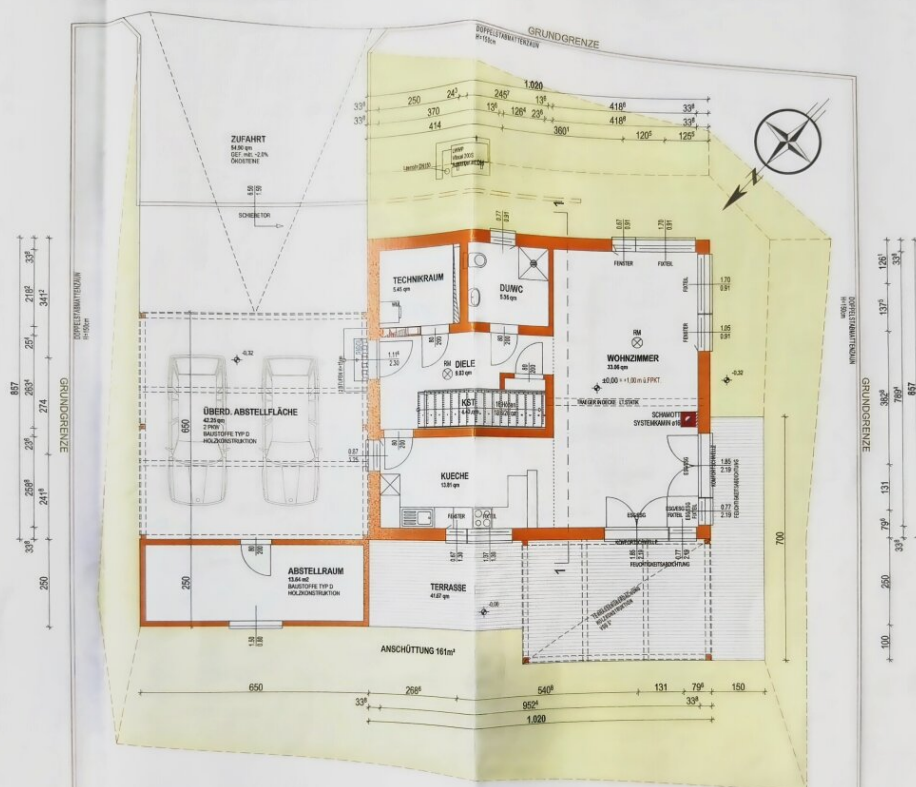
NACHWEIS BRUTTGESCHOSSEFLÄCHE
(nach Behausungsdichteordnung Mindestwert lt. § 1 m. 30m Stiege)

EG	OG	KG	AR
BRUTTGESCHOSSEFLÄCHE	BRUTTGESCHOSSEFLÄCHE	BRUTTGESCHOSSEFLÄCHE	BRUTTGESCHOSSEFLÄCHE
84,89 m²	84,89 m²	84,89 m²	84,89 m²
87,41 m²	87,41 m²	87,41 m²	87,41 m²
16,25 m²	16,25 m²	16,25 m²	16,25 m²
278,06 m²	278,06 m²	278,06 m²	278,06 m²

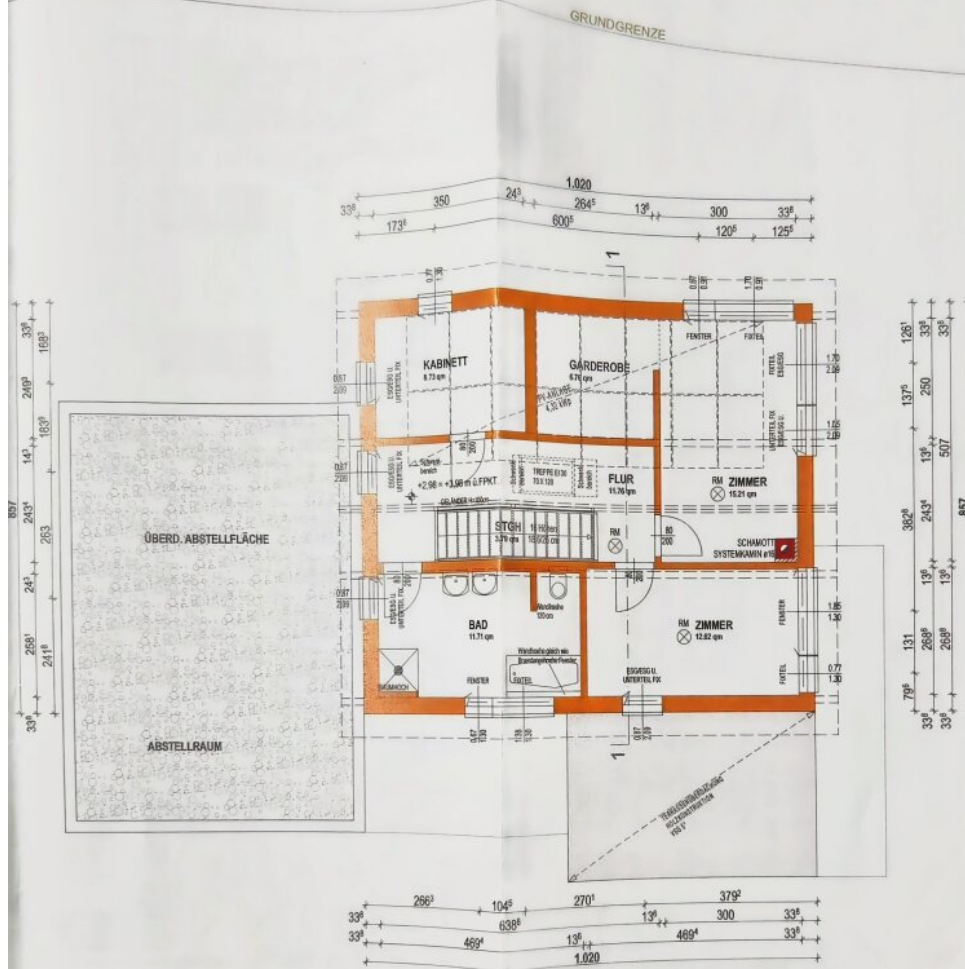
VERBAUTE FLÄCHE	UNVERBAUTE FLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
103,66 m²	103,66 m²	1000 m²	1000 m²
1000 m²	1000 m²	1000 m²	1000 m²
WA 0,2-0,4	WA 0,2-0,4	WA 0,2-0,4	WA 0,2-0,4



WOHNNUTZFLÄCHE 66,71 M²
NGF lt. ÖNORM 71,14 M²
NGF ABSTELLR. 13,64 M²
PLANNUMMER 114043-100



WOHNNUTZFLÄCHE 66.79 M2
NGF IL ÖNORM 70.58 M2
PLANNUMMER 114043-101



Objektbeschreibung

In ruhiger Lage am Ortsrand von **Trofaiach** befindet sich dieses moderne Einfamilienhaus, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattung und seinem großzügigen Garten überzeugt. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre, sind aber dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, wo Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte und Freizeitangebote finden.

Das Haus wurde 2018 in hochwertiger **ELK-Fertigbauweise** errichtet und bietet auf rund **143 m² Wohnfläche** modernes und helles Wohnen auf zwei Ebenen. Zusätzlich ist das Gebäude **voll unterkellert**, was viel Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Vorraum mit angrenzender Garderobe. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der große, offene Wohn- und Essbereich. Die moderne Küche ist harmonisch integriert und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und zum weitläufigen Garten – der ideale Ort, um entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Dank der großen Fensterflächen ist der gesamte Wohnbereich lichtdurchflutet und vermittelt ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss, das die privaten Rückzugsräume beherbergt. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit einem begehbaren Kleiderschrank, sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Das Haus ist voll unterkellert und befindet sich der Keller aktuell im Rohbauzustand. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen – ob Hobbyraum, Fitnessstudio, Heimkino oder zusätzlicher Stauraum, die Möglichkeiten sind vielfältig.

Beheizt wird das Haus mittels einer **modernen Luftwärmepumpe**, was nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient ist. Eine **Photovoltaikanlage mit 5,4 kWp** sorgt für zusätzlichen Stromertrag und macht das Haus noch energieeffizienter. Ebenso praktisch ist die **zentrale Staubsaugeranlage**, die den Alltag spürbar erleichtert.

Das großzügige **Doppelcarport** mit zusätzlichem Abstellraum bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte. Der Garten selbst ist liebevoll angelegt und bietet durch seine Größe viel Platz für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner.

Dieses Haus ist **sofort bezugsfertig** und ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit bester Infrastruktur suchen. Die Kombination aus hochwertiger Bauweise, nachhaltiger Energieversorgung und gemütlichem Wohnambiente macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Zuhause.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 2018, hochwertiges ELK-Haus
- Ruhige Lage am Ortsrand, dennoch zentrumsnah
- 143 m² Wohnfläche + voll unterkellert
- Moderne Luftwärmepumpe und 5,4 kWp Photovoltaikanlage
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Zwei Badezimmer, drei Schlafzimmer, begehrter Kleiderschrank
- Große Doppelgarage mit Abstellraum
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Sofort bezugsfertig

? Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Dieses Haus muss man gesehen haben – überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination aus moderner Architektur, effizienter Technik und wohlthuender Wohnatmosphäre.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma C.R. GmbH Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen

Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Universität <8.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <6.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap