



Inserat ID: 139736

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 59999€

Straße:

8793 Trofaiach

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 66.1m²

Nutzfläche: 68.3m²

3-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Trofaiach mit sonnigem Balkon



Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im Zentrum von Trofaiach. Mit einer Wohnfläche von rund 66,1 m² und einem kompakten, gut durchdachten Grundriss eignet sich dieses Objekt ideal für Singles, Paare oder als Anlagewohnung zur Vermietung. Die Wohnung punktet mit einem Balkon in Westausrichtung, einer zentralen Lage und einer soliden Grundsubstanz, bietet allerdings aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands auch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Die Wohnung wird derzeit möbliert genutzt und kann nach Vereinbarung ebenfalls möbliert übergeben werden, wobei die E-Geräte nicht im Kaufpreis inkludiert sind. Durch die bereits erfolgte Erneuerung auf Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung sowie dem Anschluss an die Fernwärme ist eine zeitgemäße Basis gegeben, auch wenn im Innenbereich noch Investitionen einzuplanen sind.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraummöglichkeiten bietet und von dem aus sämtliche weiteren Räume erschlossen werden. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem Fenster ausgestattet, wodurch eine natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Die Oberflächen sind mit Fliesen versehen und entsprechen einem einfachen, funktionalen Standard, der bei einer Renovierung gut modernisiert werden kann. Herzstück der Wohnung ist die Wohnküche, die als offener Wohn- und Essbereich genutzt wird. Hier finden sowohl eine Küchenzeile als auch ein Essplatz und eine gemütliche Sitzecke Platz. Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf den Westbalkon, der vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden angenehme Sonnenstunden bietet. Der Balkon ist zusätzlich auch über einen Laubengang von außen erreichbar, was eine praktische alternative Zugangsmöglichkeit darstellt. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die derzeit als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden. Beide Zimmer sind gut proportioniert und bieten ausreichend Stellfläche für Bett, Kasten und weitere Möbel. Durch die Ausrichtung des Gebäudes in Ost-West-Richtung sind unterschiedliche Lichtverhältnisse im Tagesverlauf gegeben, wodurch sich die Räume angenehm nutzen lassen.

Im Hinterhof der Liegenschaft stehen ein gemeinschaftlich genutzter Kellerraum sowie ein Gemeinschaftsgarten mit Gartenlaube zur Verfügung. Diese Außenflächen bieten zusätzlichen Nutzwert für die Bewohner, etwa zum Abstellen von Gegenständen oder zur Nutzung des Gartens in der warmen Jahreszeit. Parkmöglichkeiten finden sich im näheren Umfeld der Liegenschaft im öffentlichen Raum.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Altbau mit Baujahr um 1700, der zuletzt im Jahr 1995 einer Sanierung unterzogen wurde. Die Wohnung selbst befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, verfügt jedoch über eine solide Grundsubstanz und bereits erneuerte Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss. Die Kosten für Heizung, Wasser und Kanal sind als Akontobetrag in den monatlichen Vorschreibungen der Hausverwaltung bereits enthalten und werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Stromkosten sind direkt mit dem Energieanbieter abzurechnen und nicht im Heizkostenkonto enthalten. Als Bodenbeläge wurden Parkett, Laminat sowie Fliesen verlegt. Die Beleuchtung erfolgt überwiegend über Deckenleuchten. Die Badezimmerausstattung beinhaltet Dusche, WC und Waschbecken, das Bad verfügt zudem über ein Fenster. Die Küche ist als Wohnküche / offene Küche gestaltet und mit einer Küchenzeile möbliert; E-Geräte sind vom Verkauf ausgenommen, sodass hier je nach Wunsch eine neue Ausstattung eingebracht werden kann. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf (HWB) von 113,1 kWh/m²a, Energieklasse D, und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) von 1,51, Energieklasse C, aus. Dieser ist bis zum 03.02.2027 gültig.

Die Wohnung steht im Wohnungseigentum und wird lastenfrei veräußert. Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf rund 173,70 € pro Monat. Das Heizkostenkonto für Fernwärme beträgt etwa 230,00 € pro Monat, die Vorschreibung für die Reparaturrücklage ca. 71,37 €. Inklusiv Umsatzsteuer ergibt sich eine derzeitige monatliche Gesamtbelastung von rund 538,44 €, wobei Strom separat zu bezahlen ist. Die Reparaturrücklage des Hauses betrug per 31.12.2025 etwa 17.987,93 €, was eine gewisse finanzielle Basis für künftige Instandhaltungsmaßnahmen der Liegenschaft darstellt. Über allfällige, in Zukunft geplante Sanierungen im Haus informieren wir Sie gerne im Rahmen einer Besichtigung. Der Kaufpreis

beträgt 59.999,- €, was einem attraktiven Preis von rund 878,46 €/m² Wohnfläche entspricht und der renovierungsbedürftigen, aber entwicklungsfähigen Ausstattung Rechnung trägt. Zu berücksichtigen sind die üblichen Kaufnebenkosten.

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Zentrum von Trofaiach kombiniert eine zentrale, fußläufig bestens erschlossene Lage mit dem Charme eines Altbaus und einem funktionalen Grundriss. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die eine kompakte Stadtwohnung mit Balkon und Gestaltungspotenzial suchen, als auch für Anleger, die eine vermietbare Einheit in guter Zentrums Lage erwerben möchten. Durch den renovierungsbedürftigen Zustand ergibt sich die Chance, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und so eine zeitgemäße, individuelle Wohnatmosphäre zu schaffen. Die bereits vorhandenen Kunststofffenster, der Fernwärmeanschluss, der Balkon in Westausrichtung sowie der Gemeinschaftsgarten im Innenhof stellen dabei eine solide Basis dar. Wer eine leistbare Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial in guter Lage von Trofaiach sucht, findet hier eine interessante Möglichkeit, sowohl wohnlich als auch wirtschaftlich eine zukunftsfähige Lösung zu realisieren.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

ca. 66,1 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss

3 Zimmer - Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer

Balkon mit ca. 2,2 m² in Westausrichtung, von der Wohnküche und über Laubengang erreichbar

Zentrale Lage im Ortszentrum von Trofaiach, alle Wege des täglichen Bedarfs fußläufig

Volksschule, Mittelschule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe

Bushaltestelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite (ca. 100 m)

Altbau mit Baujahr um 1700, umfassende Sanierung ca. 1995

Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

Zentralheizung mit Fernwärme, Heizkosten nach Verbrauch

Bodenbeläge aus Parkett, Laminat und Fliesen

Bad mit Dusche, WC und Fenster

Möblierte Wohnung, Übergabe nach Vereinbarung (ohne E-Geräte)

Gemeinschaftskeller, Gemeinschaftsgarten mit Gartenlaube im Hof

Geeignet für Eigennutzer und Anleger

Attraktiver Kaufpreis von 59.999,- € (ca. 878,46 €/m²)

Monatliche Gesamtbelastung inkl. Heizung, Wasser, Kanal und Rücklage derzeit ca. 538,44 € (Strom extra)

Energieausweis: HWB 113,1 kWh/m²a (Klasse D), fGEE 1,51 (Klasse C)

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Weigl unter 0660/47 40 573 zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<500m Apotheke <500m Krankenhaus <8.000m Kinder < Schulen

<500m Kindergarten <500m Universität <8.000m Höhere Schule

<8.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum

<8.500m Sonstige Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei

<500m Verkehr Bus <500m Autobahnanschluss <7.000m Bahnhof

<7.000m Flughafen <6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 66.1m²

Nutzfläche: 68.3m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 113.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.51m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 59999€

Nebenkosten: 173.7€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at