

**Trofaiach: Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause!  
Hochwertig sanierte 4 Zimmer Eigentumswohnung mit  
Gartenanteil!**



**Objektnummer: 6409/446**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reichensteinstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	1943
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	94,00 m <sup>2</sup>
Keller:	13,16 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	182,93 €
Heizkosten:	115,56 €
USt.:	41,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

KP: EUR 155.000,00 zzgl. Sanierungsdarlehen (mtl. EUR 202,37 über Rücklage, Laufzeit bis 31.10.2032)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





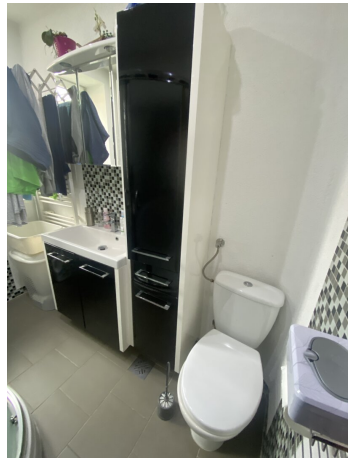


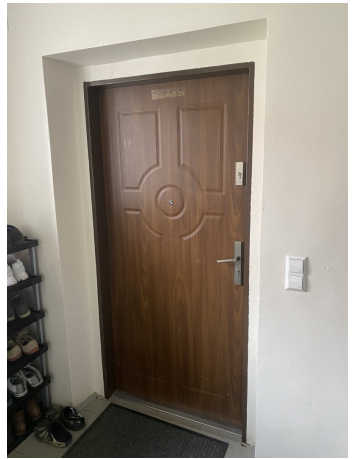




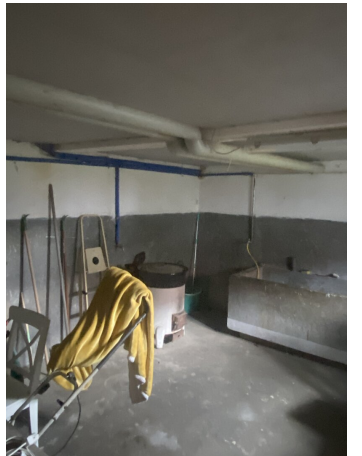
















## Objektbeschreibung

**Hereinspaziert: Dies könnte Ihr neues gemütliches Zuhause werden!**

Hier erwartet Sie eine ca. 79 m<sup>2</sup> große 4 Zimmer Wohnung, die umfangreich saniert und somit auf modernsten Wohnstandard gebracht wurde.

**Die Verbesserungen im Detail laut Auskunft der Eigentümer:**

**2011:**

Erneuerung aller Wasser-, Strom- und Heizungsleitungen

Strom-Verteilerkasten

Heizkörper

Türstöcke und Innentüren

Wohnungstür

Böden

Dämmung der Decke zum Dachboden (10 cm)

**2016/2017:**

2fach verglaste Kunststofffenster mit Außenrollos

Dach, Fassade mit Wärmedämmung (14cm)

**Zur Raumaufteilung:**

Vorraum

Wohnzimmer

3 Zimmer

Küche mit Eßecke

Badezimmer mit WC

Balkon

Vom geräumigen Vorraum betreten Sie das helle ca. 17 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, welches sich wunderbar zum Entspannen oder gemütlichen Beisammensein mit Familie oder Freunden eignet.

Im Kaufpreis inkludiert ist eine neuwertige Einbauküche, die, ausgestattet mit Herd/Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühl/Gefrierkombination keine Wünsche offen läßt.

Die gemütliche Eßecke, perfekt passend zur modernen Küche, lädt zum genußvollen Verzehr Ihrer Speisen ein.

Ein Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) hat direkten Zugang zum ca. 4 m<sup>2</sup> großen Balkon.

Zwei weitere Zimmer (ca. 11 m<sup>2</sup> und ca. 10 m<sup>2</sup>) bieten Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Relaxen.

Das Badezimmer mit Fenster wurde neu verflieset und ist ausgestattet mit Dusche, Waschtisch mit Spiegel, Hochschrank und WC.

In der gesamten Wohnung vermittelt die Beleuchtung mittels moderner Deckenspots ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung ist voll möbliert und kann bei Gefallen nach Absprache gerne so übernommen werden - unter dem Motto "Koffer packen und einziehen"!

Ein geräumiges Kellerabteil (ca. 13 m<sup>2</sup>) und ein schöner Garten (ca. 94 m<sup>2</sup>) runden das interessante Angebot dieser Immobilie ab.

Den Garten können Sie noch komplett nach Ihren eigenen Ideen gestalten!



Er bietet Platz für einen Pavillon, eine Gartenhütte, eine Grillecke mit gemütlicher Sitzgarnitur, eine Kinderspielecke oder Hochbeete - ganz nach Ihrem Geschmack!

Parkplätze oder Carportstellplätze nahe zur Wohnung können optional von der Hausverwaltung angemietet werden.

**Kaufpreis:** EUR 149.000,00 zzgl. Sanierungsdarlehen (Tilgung mtl. EUR 202,37 über IH-Rücklage, Laufzeit bis 31.10.2032)

**FAZIT: Eine hochwertig sanierte Wohnung mit guter Raumaufteilung, die Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen bietet!**

**Der große Gartenanteil und die ruhige aber dennoch zentrale Lage sind ein weiterer Pluspunkt!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.