

## **"Wohlfühlen leicht gemacht - 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia"**



Ansicht

**Objektnummer: 3819\_200**

**Eine Immobilie von RE/MAX Tradition**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8793 Trofaiach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Wohnfläche:</b>	76,21 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,84 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	134.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

### Wolfgang Wilding

RE/MAX Tradition  
Waasenplatz 1  
8700 Leoben

H +436643951740

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









## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich in attraktiver Lage im Herzen von Trofaiach. Mit gut geschnittenem Grundriss, hellen Räumen und einem Autoabstellplatz bietet die Immobilie Wohnkomfort für Paare und Familien.

### Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einem zentral gelegenen und zugleich ruhigen Bereich von Trofaiach. Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dank der guten Verkehrsanbindung profitieren Bewohner:innen von kurzen Wegen nach Leoben und in die umliegende Region.

### Infrastruktur

Bildung: Kindergärten, Volksschule, Mittelschule und das BG/BRG Trofaiach sind im Ort vorhanden.

Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Ärzte und Gastronomie befinden sich direkt im Stadtgebiet.

Gesundheit: Allgemeinmediziner, Fachärzte und eine Apotheke in Trofaiach; das LKH Hochsteiermark – Standort Leoben ist in ca. 10 Minuten erreichbar.

Freizeit: Naherholungsgebiete rund um den Trabocher See, zahlreiche Wander- und Radwege, Tennisplätze, Fitnesscenter sowie kulturelle Angebote wie Konzerte und Veranstaltungen in der Region.

### Verkehrsanbindung

In wenigen Minuten auf der S6 Semmering Schnellstraße (Anschlussstelle Leoben-West)

Gute Busverbindungen nach Leoben, Niklasdorf und Eisenerz

Bahnhof Leoben in ca. 10 Minuten erreichbar (Schnellzüge Richtung Wien, Graz, Salzburg)

### Arbeitgeber in der Region

Die Region Trofaiach–Leoben ist geprägt von einer starken Wirtschafts- und Bildungsstruktur.

Bedeutende Arbeitgeber in unmittelbarer Nähe sind:

Voestalpine

AT&S

RHI Magnesita

Mayr-Melnhof Karton AG

Montanuniversität Leoben

## Diverse mittelständische Betriebe in Gewerbe und Handwerk

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Adresse, eine E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins - wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 71.3 kWh

mebedarf/(m²a)

:

Klasse H C

eizwärme

bedarf:

Faktor G 1.04

esamtene

rgieeffizie

nz:

Klasse C

Faktor G

esamtene

rgieeffizie

nz: