



## Schlüsselfertiges EFH mit Doppelcarport in sonniger Lage

Im Grund 7, Trofaiach



immobilienservice



Erfüllen Sie sich ihren Wohntraum mit diesem modernen Einfamilienhaus mit Wohnqualität der Extraklasse. Das Einfamilienhaus wird in Ziegelmassivbauweise, bestehend aus einem Erd- und einem Obergeschoß errichtet.

Das Erdgeschoß im Ausmaß von 66,03m<sup>2</sup> besteht aus: Technikraum, WC, Diele und einem offenen, geräumigen Wohn-Ess-Kochbereich im Ausmaß von 39,67 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf die Terrasse.

Das Obergeschoß im Ausmaß von 67,26m<sup>2</sup> besteht aus: Diele, Bad/WC, 2 Kinderzimmer und einem Schlafzimmer.

**Unser Tipp: Wohnqualität der Extraklasse!**

**Verfügbar ab:** Nach Vereinbarung

**Baujahr:** 2024

### **Ansprechpartner**

Robert Jungbauer Immobilienservice  
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



## 🔗 Flächen:

**Wohnfläche:** 130 m<sup>2</sup>

**Grundfläche:** 604 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 4

## 🔗 Ausstattung:

**Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal,

**Böden:** Feinsteinzeug, Fliesen,

**Geschoßanzahl:** 1,

**Heizung:** Fußbodenheizung, Luft Wasser Wärmepumpe, Nutzbarer Kaminanschluss,

**Mobiliar:** Bad mit WC, WC,

**Zubehör:** Carport, Garten, Terrasse,

## 🔗 Lage:

**Infrastruktur:** Nur wenige Autominuten vom Zentrum mit diversen Geschäften, Fitnesszentrum und Apotheke entfernt.



🔸 **Kaufpreis: € 629.000,00**

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!

🔸 **Monatliche Kosten:**

🔸 **Einmalige Nebenkosten:**

1. **Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
2. **Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %
3. **Kosten der Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
4. **Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
5. **Bei erfolgreicher Vermittlung** 3% Vermittlungshonorar zuzüglich 20% Mehrwertsteuereeee

🔸 **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 65  
kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. fGEE: 0,68  
**Entsprechende angegebene  
Heizwärmebedarf - Klasse ist: C**



Die oben angeführten Daten in unserem Expose wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen. Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.