



# KLEINSTADT-CHARME IST KOSTBAR, HEIMAT UNBEZAHNLICH.

Trofeng - beste Wohnqualität in Eisenerz



 **EISENERZ**  
Wohnungseigentum auf  
der Sonnenseite der Berge



Die Bergstadt Eisenerz liegt am Fuße des Steirischen Erzberges. Lange Zeit das Herz der Österreichischen Schwerindustrie ist die Gegend heute eher am Tourismus orientiert. Die angrenzenden Hügel und Hänge, der klare Gebirgssee sowie die freie Natur der Umgebung locken zu allen Jahreszeiten viele Erholungs-Suchende an. Da Anonymität und Einzeldasein in Eisenerz nie Einzug hielten, besitzen die zahlreichen kulturellen Veranstaltungen besonderen Wert.

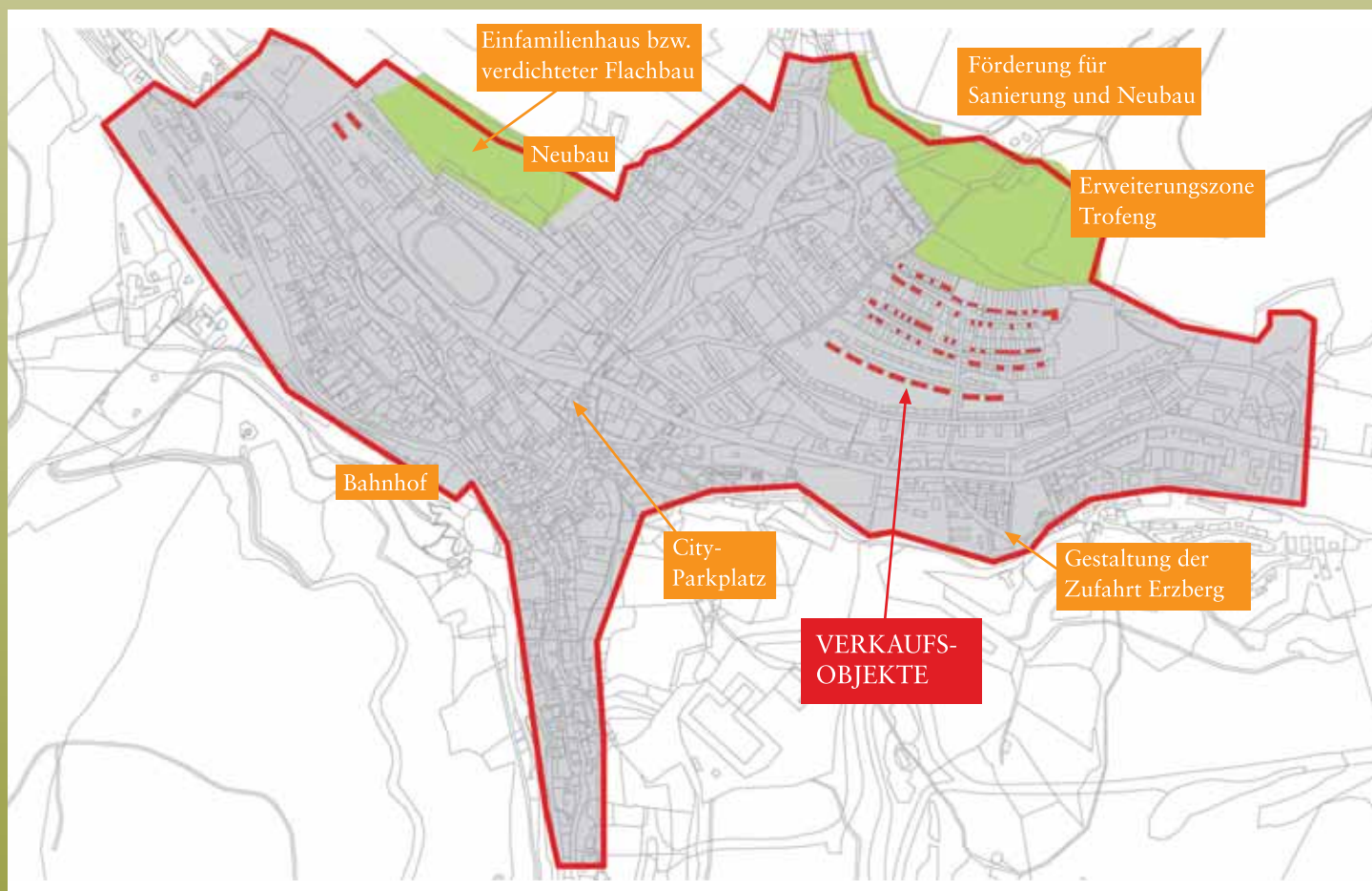
# WOHNEN AUF DER SONNENSEITE DER BERGE!

Trofeng ist das beliebteste Wohngebiet der Stadt Eisenerz. Die günstige topographische Lage unterstreicht die Idylle des Tales mit ausgiebiger Sonneneinstrahlung. Das freie Gelände der Umgebung ermöglicht sämtliche Sport- und Freizeit-Aktivitäten und verleiht, was immer mehr zur begehrten Rarität wird: eine große Portion Raum und Freiheit! Kulturbewusste schätzen darüber hinaus den direkten Anschluss an die pittoreske Altstadt von Eisenerz.



# LAGEPLAN

Gute Perspektive: Wohnraum Eisenerz



## GEZIELTE IMPULSE FÜR DEN AUFSCHWUNG

Aufgrund historisch wertvoller Bauten und Anlagen kommt die Stadt gegenwärtig in den Genuss zahlreicher Belebungsimpulse. Mit Unterstützung von Bund und Land sind unter dem Titel „re-design Eisenerz“ umfassende Erneuerungsprozesse in vollem Gange. Zahlreiche Sozialmaßnahmen beleben Bildung, Sport und Kultur. Der Tourismus wird angekurbelt und neue Arbeitsplätze entstehen.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

## LÄRCHEN- & TANNENSTRASSE

Ruhig gelegener Wohnraum in charmantem Reihenhausharakter mit nachbarschaftlichem Anschluss. Das Objekt verfügt über alle Vorzüge eines Einzelhauses – inklusive Keller und Garten.

### KURZBESCHREIBUNG

- ➔ Gebäude: eingeschossig, reihenhaushartig, vom Typ „Maisonettewohnung“
- ➔ Orientierung: primär süd-westlich
- ➔ Anordnung: effektive Raumaufteilung mit minimalen Gangflächen, singuläre Innenschließung
- ➔ Größe: von 60 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>
- ➔ Typus: min. 4 Zimmer
- ➔ Grundriss: offen angelegt, unterkellert  
Objektübergreifende Zusammenlegung und Erweiterung möglich!
- ➔ Freiraum: Gartenausgang, individuelle Gartengestaltung möglich

Aufgrund des günstigen Kaufpreises sind eventuelle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen leistbar zu realisieren.

**Einzelobjekt:** je nach Lage, Größe des Hauses und des Grundstückes bzw. Zustand

**ca. 40.000 €**

Zuzügl. Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1% Eintragungsgebühr, zuzügl. Vertragserrichtungsgebühren)



Grundriss

## FÖHRENSTRASSE

Flexible Wohnraumadaption in verkehrsberuhigter Lage mit Nachbarschaft. Der Erwerb des Gesamtobjektes bietet ein vollwertiges Haus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Dachboden, Keller und Garten.

Aufgrund des günstigen Kaufpreises sind eventuelle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen leistbar zu realisieren.

**Einzelne Geschosse  
(2 Wohnungen)  
als Wohnungseigentum:**

**ca. 44.000 €**

**Gesamtobjekt:**

**ca. 88.000 €**

Zuzügl. Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1% Eintragungsgeld, zuzügl. Vertragserrichtungsgeld)

## KURZBESCHREIBUNG

- ➔ **Gebäude:** gekoppelte Bauweise mit 8 Wohneinheiten  
Realteilung in 2 Einheiten mit je 4 Wohnungen möglich!
- ➔ **Orientierung:** süd-westlich bzw. ost-westlich
- ➔ **Anordnung:** effektive Raumaufteilung mit minimalen Gangflächen
- ➔ **Größe für Wohnungseigentum:** 46 m<sup>2</sup> x 2 = 92 m<sup>2</sup>
- ➔ **Typus:** 2 x 3 Zimmer
- ➔ **Grundriss:** flexibel adaptierbar als Single oder Pärchenwohnung
- ➔ **Freiraum:** Ergänzung eines zugeordneten Freiraumbezugs möglich



Grundriss



## SANNSTRASSE

Nachbarschaftliche Beziehungen in verkehrsberuhigter Lage. Bei Erwerb des gesamten Objektes stehen über 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Nebenräume durch Keller und Dachboden zur Verfügung. Mit Garten!

## KURZBESCHREIBUNG

- ➔ **Gebäude:** gekoppelte Bauweise mit jeweils getrennten Eingängen, kleinteilige Gruppierung
- ➔ **Orientierung:** primär süd-westlich
- ➔ **Anordnung:** großzügige, absolut zeitgemäße Raumaufteilung
- ➔ **Größe für Wohnungseigentum:** ca. 125 m<sup>2</sup>
- ➔ **Typus:** 5 Zimmer
- ➔ **Grundriss:** Offen für eine Vielzahl von Adaptionmöglichkeiten: vom offenen Wohngrundriss bis zur maßgeschneiderten Einzelraumgliederung!
- ➔ **Freiraum:** Gartenausgang bei Wohnungen im Erdgeschoss, Nutzung der zugeordneten Gartenfläche möglich. Bei der Wohnung im Obergeschoss ist der Freiraumbezug erweiterbar.

Aufgrund des günstigen Kaufpreises sind eventuelle Sanierungs- und Umbaumaßnahmen leistbar zu realisieren.

**Einzelwohnung (s.o.) als Wohnungseigentum:**

**ca. 61.000 €**

**Gesamtobjekt:**

**ca. 122.000 €**

Zuzügl. Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1% Eintragungsgeld, zuzügl. Vertragserrichtungsgeldern)



Ingrid Rauscher  
E-Mail: [ingrid.rauscher@wag.at](mailto:ingrid.rauscher@wag.at)

Alfred Wimmer  
E-Mail: [alfred.wimmer@wag.at](mailto:alfred.wimmer@wag.at)

Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.  
Geschäftsstelle Eisenerz  
Tel: (03848) 22 4 80  
Fax: (03848) 30 90  
E-Mail: [eisenerz@wag.at](mailto:eisenerz@wag.at)  
Web: [www.wag.at](http://www.wag.at)



 **EISENERZ**  
Wohnungseigentum auf  
der Sonnenseite der Berge