

**LOGGIA I LICHTDURCHFLUTET I PARKETT I ABSOLUTE
RUHELAGE I BADEWANNE I AB SOFORT I PROJEKT
WOHNEN I**



Objektnummer: 38019

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerallee 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Judendorf
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	80,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	157,60 €
Heizkosten:	87,82 €
USt.:	35,93 €
Infos zu Preis:	

Stellplatz im Freien zusätzlich EUR 8.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

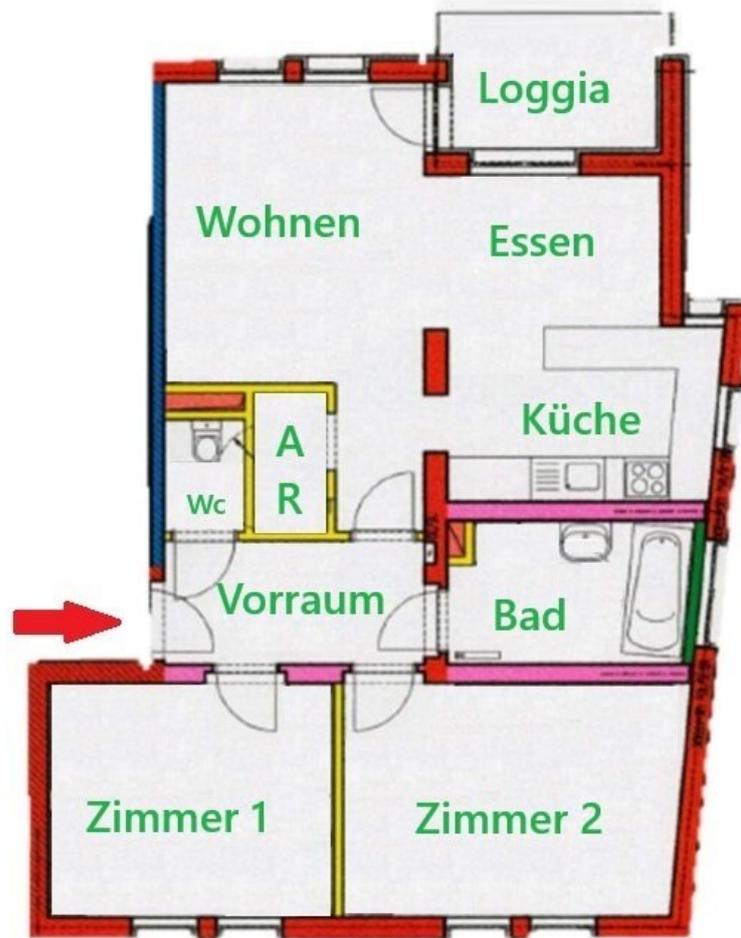














Objektbeschreibung

GRÜNLANLAGE. FAMILIENFREUNDLICH. NÄHE GRAZ

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Judendorf-Straßengel – diese charmante 3-Zimmer-Wohnung vereint angenehme Ruhe mit bester Anbindung, lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Wohnkomfort.

- **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss**

Die rund 80 m² große Wohnung überzeugt mit einer idealen Aufteilung: Wohn- und Schlafräume sind klar getrennt und bieten sowohl Rückzug als auch ein großzügiges Wohngefühl.

- **Sonnige Loggia mit Westausrichtung**

Die 3,58 m² große Loggia ist in den ruhigen Innenhof gerichtet und lädt am Nachmittag und Abend zum Entspannen in der Sonne ein.

- **Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterflächen**

Dank der zahlreichen Fenster sind alle Zimmer hell und freundlich – das sorgt für ein besonders angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

- **Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen**

Ein gepflegter Parkettboden verleiht den Wohn- und Schlafbereichen eine warme und stilvolle Atmosphäre.

- **Separates WC und modernes Badezimmer mit Fenster**

Das Badezimmer ist hell gefliest, verfügt über eine Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und ein Fenster. Die Toilette ist separat begehbar.

- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**

Zur Wohnung gehört ein praktischer, zugeordneter Kellerraum – ideal für Sportgeräte, Vorräte oder saisonale Gegenstände.

- **Optional Freiparkplatz**

Ein Autoabstellplatz im Freien kann **zusätzlich um € 8.000** erworben werden – bequem gelegen direkt bei der Wohnanlage.

Ihr neues Zuhause: Großzügig, hell & durchdacht

Diese gut aufgeteilte Eigentumswohnung liegt im ersten Stock eines sehr gepflegten Wohnhauses in der Roseggerallee 9, 8111 Judendorf-Sträßengel. Die Wohnung ist ruhig gelegen und bietet durch ihre Westausrichtung schöne Lichtverhältnisse in den Nachmittagsstunden. Ein Lift ist in der Anlage nicht vorhanden, dafür punktet die Wohnung mit ihrer ruhigen Lage und dem charmanten Charakter.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Vorraum, von dem aus das separate WC erreichbar ist. Der anschließende Wohnbereich, das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind zentral begehbar. Die Küche ist separat, gut belichtbar und funktional nutzbar. Das Badezimmer überzeugt durch moderne Verfliesung, ein Fenster, eine Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Die sonnige Loggia mit Blick in den grünen Innenhof rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Ein Stellplatz im Freien kann für € 8.000,- zusätzlich erworben werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder ruhesuchende Singles, die naturnah wohnen und dennoch von einer guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums Graz profitieren möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <350m

Klinik <300m

Krankenhaus <4.650m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <675m
Universität <6.925m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <4.100m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <750m
Polizei <2.325m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <5.575m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap