

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	225,71 €
Heizkosten:	68,34 €
USt.:	36,24 €
Infos zu Preis:	

Stellplatz im Freien zusätzlich EUR 5.000.-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

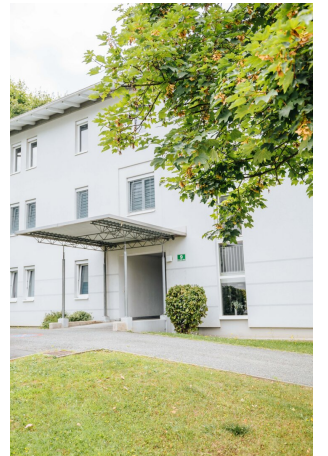
## Ihr Ansprechpartner

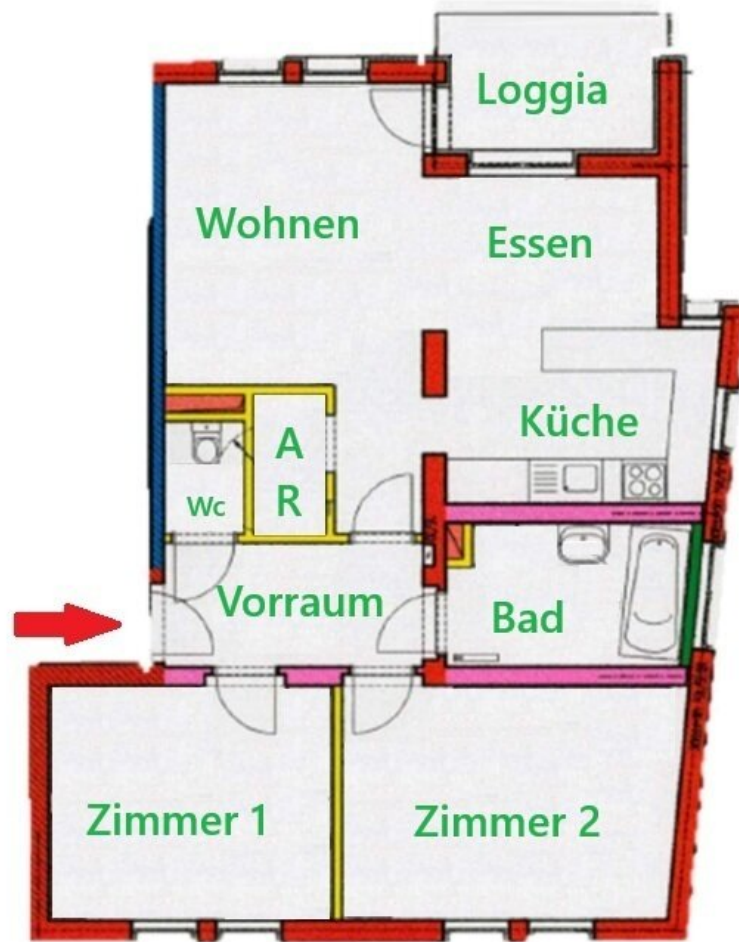














# Objektbeschreibung

## GRÜNLAGE. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

- **Optionaler Freiparkplatz**

Ein Autoabstellplatz im Freien kann **zusätzlich um € 5.000** 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 € 5.000,- 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