

## Neubau-Wohnung mit 3 Zimmern, 90 m<sup>2</sup> Garten und 2 Parkplätzen in moderner Siedlung in Wasendorf



**Objektnummer: 6349/1596**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8750 Judenburg
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,30 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	87,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.082,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,98 €
<b>Heizkosten:</b>	34,97 €
<b>USt.:</b>	23,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

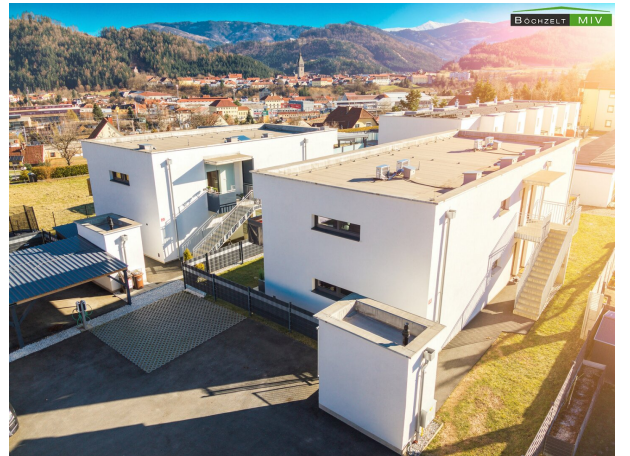
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

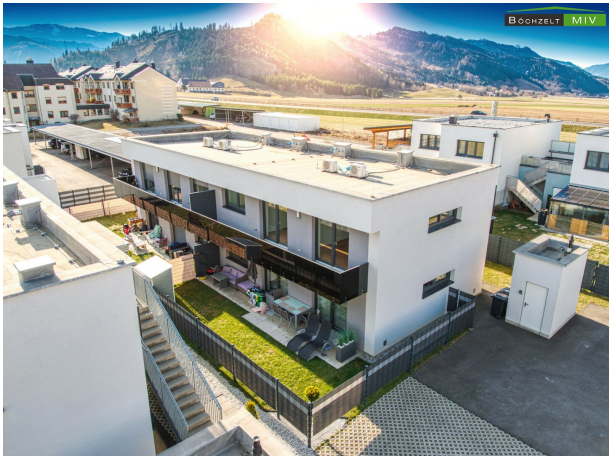
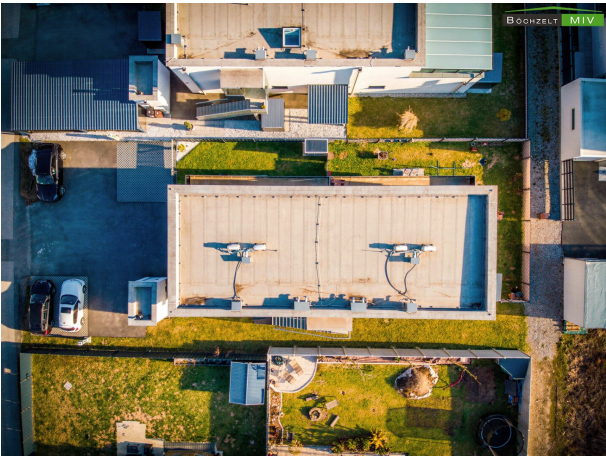
## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weikl**

Böchzelt Immobilien GmbH



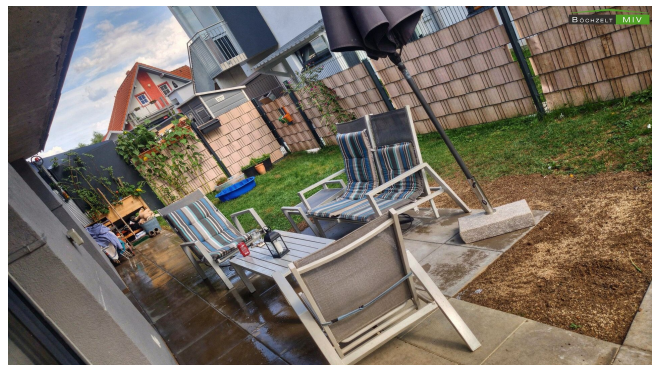
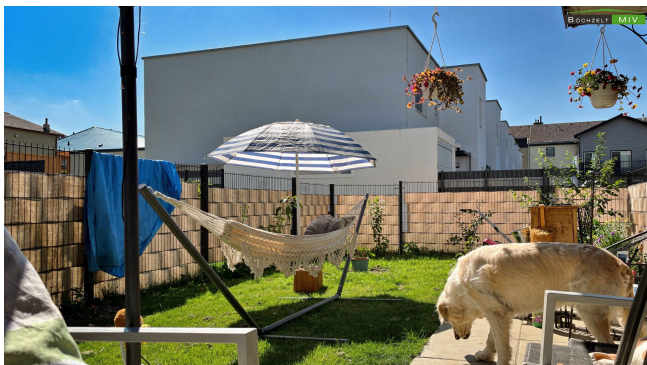


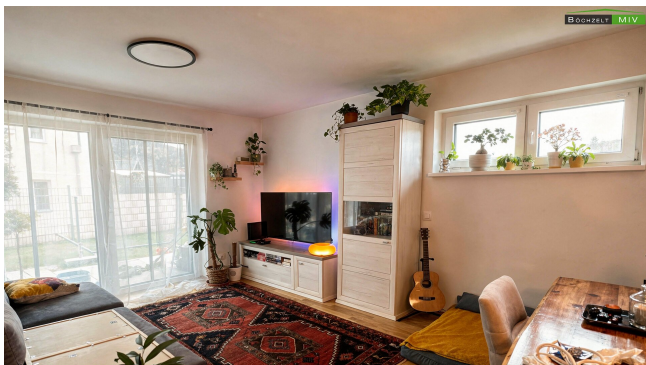




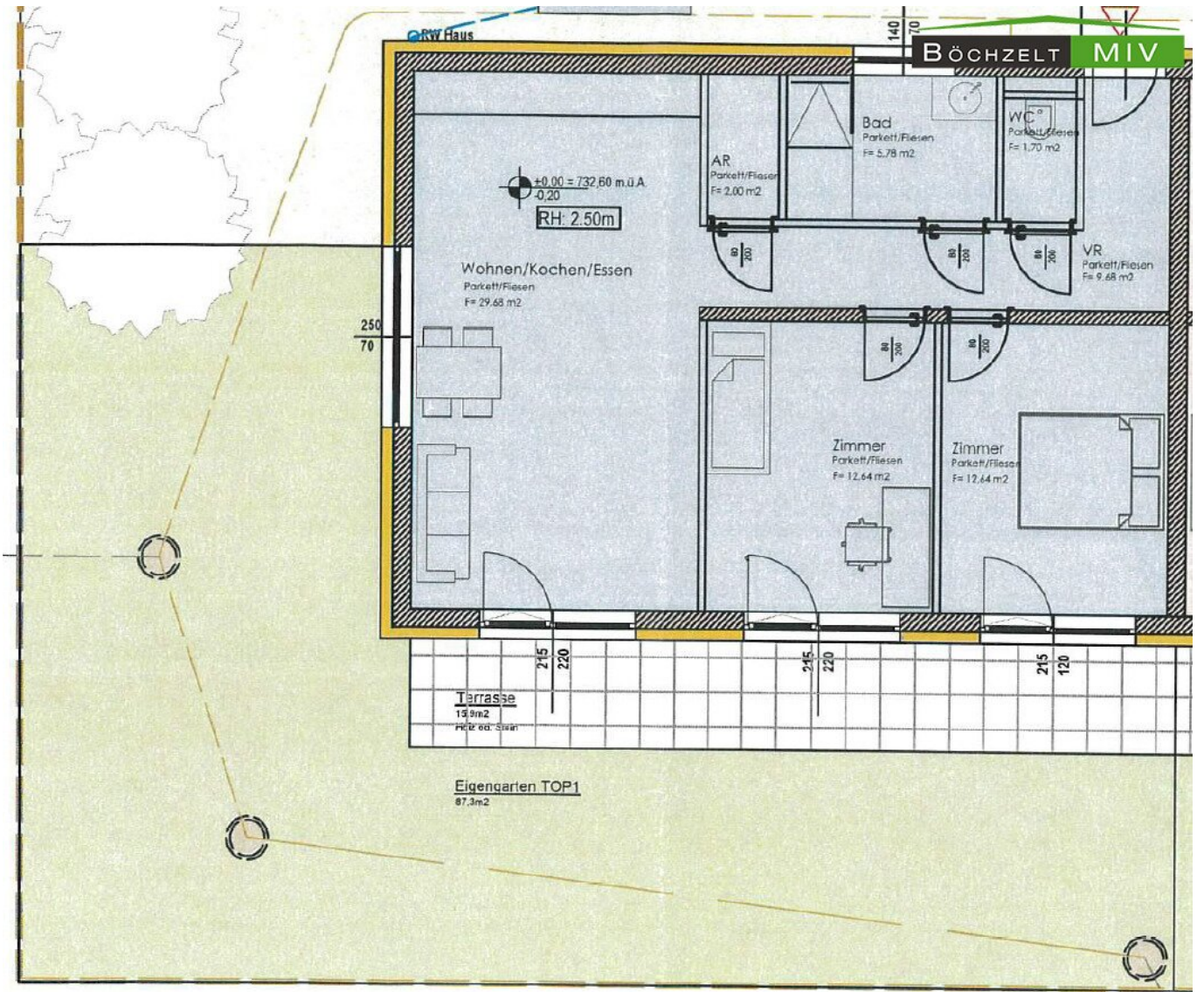




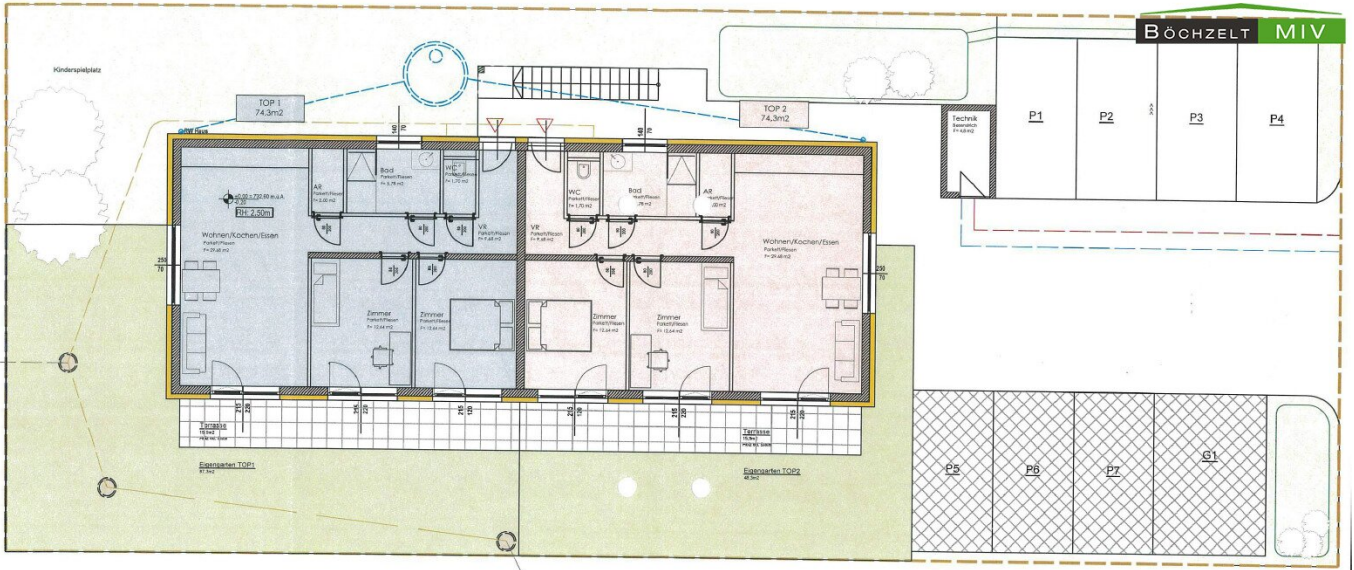










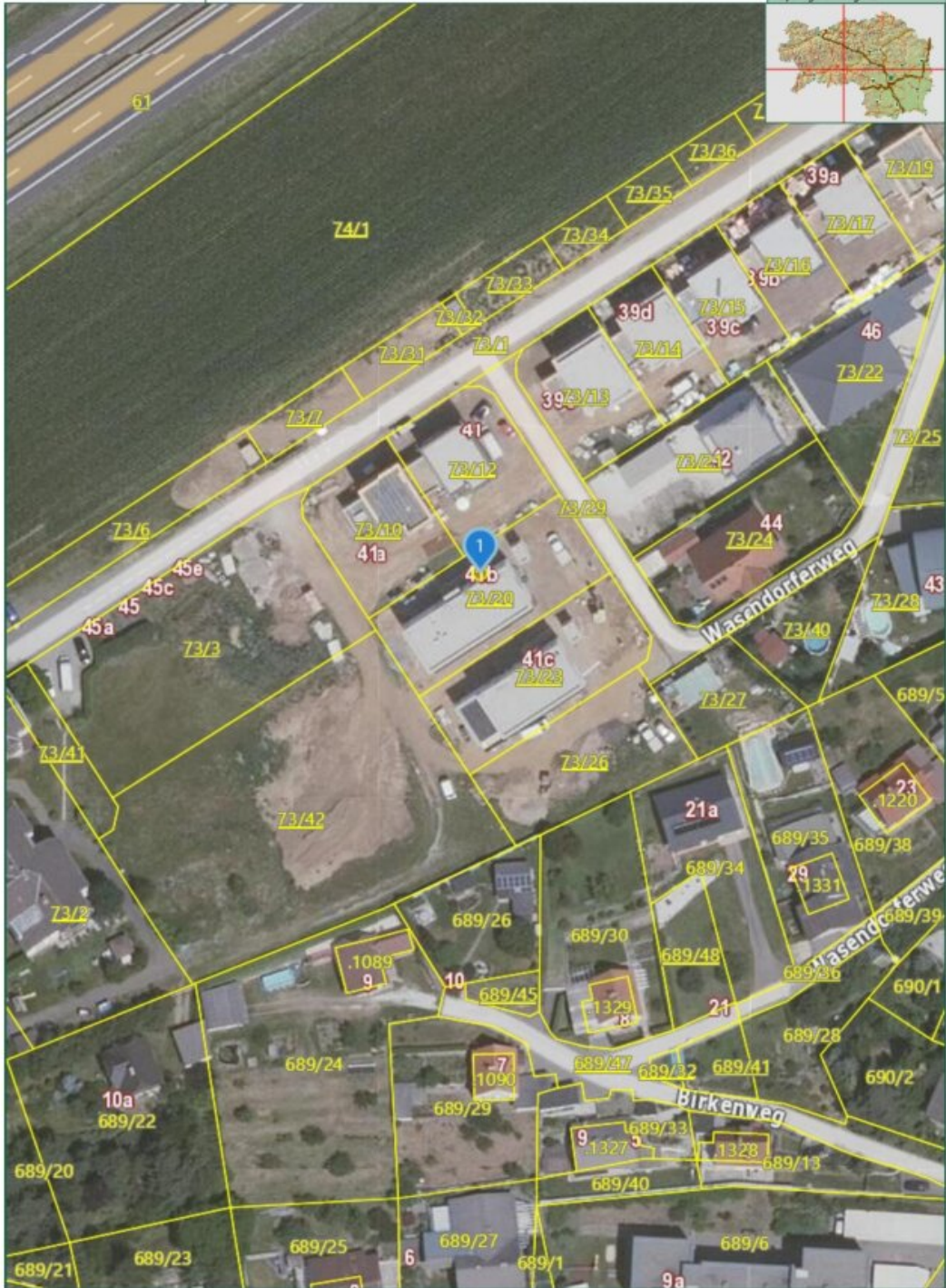




**Nutzflächenaufstellung**

Raum	Wohnnutzfläche
Vorraum	9,68 m <sup>2</sup>
WC	1,70 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
AR	2,00 m <sup>2</sup>
Wohnküche	29,68 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,64 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>74,12 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	15,90 m <sup>2</sup>
<b>Zubehör:</b>	
Garten Top 1	87,30 m <sup>2</sup> Eigengarten







BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

**Sie sind mit Ihrer Hausverwaltung unzufrieden?**

**VERWALTUNGSWECHSEL**

**leicht gemacht - jetzt Verwaltungsangebot anfordern!**

Ihre derzeitige Hausverwaltung ist schwer zu erreichen, kümmert sich nicht um Probleme in der Liegenschaft oder ignoriert die Anliegen der Eigentümer?

Gerne sehen wir uns Ihre Liegenschaft unverbindlich an, erstellen Ihnen ein attraktives Verwaltungsangebot und erledigen natürlich auch die Übernahme und Kündigung der Vorverwaltung!

- kompetente Hausverwaltung direkt aus der Region
- Notdienstnummer abends und am Wochenende
- regionales Professionistennetzwerk
- eigenes Haustechniker-Team
- 70 Jahre Branchenerfahrung
- MRG-, WEG- und Subverwaltung



**JETZT ANGEBOT SICHERN:**

**03512/82237**



**Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

## GUTSCHEIN FÜR EINE KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Dazu bedarf es zuerst allerdings der Ermittlung eines  
realistischen Verkaufswertes!

Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine kostenlose Markt-  
wertanalyse Ihrer Liegenschaft im Wert von 299 € inklusive:

- Marktwertanalyse
- Grundbuchsauszug
- Drohnenaufnahmen
- Fotos der Liegenschaft
- Kataster- und Lageplan
- Flächenwidmungsplan

JETZT BEWERTUNG SICHERN:

**03512/82237**



**Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung** mit **Eigengarten und Terrasse** in einem **kleinen Haus mit nur 4 Wohneinheiten**. Die Wohnung liegt im **Erdgeschoss** und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von rund 74,3 m<sup>2</sup> laut Topografie**. Herzstück ist der helle Wohn-Essbereich mit Zugang auf die großzügige Terrasse und in den Eigengarten. Die hochwertige **Einbauküche ist im Kaufpreis von EUR 229.000,- bereits enthalten**, ebenso wie **zwei zugeordnete KFZ-Abstellplätze** samt **E-Ladestation** direkt bei der Liegenschaft.

Die Wohnung wurde erst vor wenigen Jahren in einem **Neubau (Baujahr ca. 2022)** errichtet und präsentiert sich daher in **sehr gutem, nahezu neuwertigem Zustand**. Durch die **Klimatisierung im Wohnzimmer und in einem der Schlafzimmer**, die energieeffiziente Bauweise, die **grüne Umgebung** sowie die **gute Verkehrsanbindung** eignet sich das Objekt ideal für Eigennutzer, die modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet eine **komfortable 3-Zimmer-Aufteilung** und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien:

- Ein **großer Wohn-/Koch-/Essbereich** mit ca. 29,68 m<sup>2</sup> bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Eigengarten. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und ist bereits im Kaufpreis inkludiert.
- Zwei **schön geschnittene Schlafzimmer** mit jeweils ca. 12,42 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für Doppelbett, Schrank und zusätzliche Möbel. Eines der Zimmer ist zusätzlich **klimatisiert** und sorgt damit auch in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen.
- Ein **zentraler Vorraum** mit ca. 9,68 m<sup>2</sup> erschließt alle Räume und bietet Platz für Garderobe und Stauraum.
- Das **Bad** mit ca. 5,78 m<sup>2</sup> ist mit zeitgemäßen Fliesen und Sanitärausstattung ausgeführt und verfügt über ausreichend Platz für ein modernes Familienbad.
- Ein **separates WC** (ca. 1,75 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken erhöht den Wohnkomfort.

- Ein praktischer **Abstellraum** mit ca. 2,00 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Zur Wohnung gehört eine **Terrasse mit ca. 15,90 m<sup>2</sup>** (Betonbelag) sowie ein **Eigengarten mit rund 87,3 m<sup>2</sup>** laut Plan. Diese Kombination aus Terrasse und Garten macht das Objekt besonders für Eigennutzer attraktiv, die Wert auf **Freiflächen und Wohnen im Grünen** legen - ideal zum Entspannen, Grillen oder als Spielfläche für Kinder.

Das Gebäude wurde in **massiver Ziegelbauweise** mit **Schallschutzziegeln** errichtet und erfüllt moderne Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz. Laut Plänen sind **Fenster mit verbessertem Schallschutz** verbaut, wodurch ein sehr angenehmes und ungestörtes Wohnambiente gewährleistet ist. Die Wohnung verfügt über großflächige Fensterfronten in Richtung Terrasse und Garten, wodurch viel Tageslicht in den Wohnbereich gelangt. Die Beheizung erfolgt über eine **zentrale Heizanlage mit energieeffizienter Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, was für ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima sorgt. Die Warmwasserbereitung ist in das zentrale Heizsystem eingebunden. Im Wohnbereich sowie in einem Schlafzimmer wurden **Klimageräte installiert**, die in den Sommermonaten zusätzlichen Komfort bieten. In den Wohn- und Schlafräumen ist **Parkettboden** verlegt, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft, während in Vorraum, Bad, WC und Abstellraum pflegeleichte **Fliesenböden** überzeugen. Die Elektroinstallation entspricht aktuellem Standard, und im Haus befinden sich ein eigener Technikraum sowie eine zentrale Übergabestation. Die **Einbauküche** inklusive der wesentlichen Geräte ist im Kaufpreis enthalten.

Aktuell ist die Wohnung **befristet vermietet bis 31.07.2028**. Für Eigennutzer bedeutet dies, dass Sie die Wohnung zunächst als **ertragreiches Investment** halten können und diese **nach Auslaufen des Mietvertrages selbst beziehen** oder über eine etwaige neue Vermietung entscheiden. Der derzeitige Mietvertrag generiert laut Unterlagen eine **monatliche Gesamtmiete von rund EUR 1.067,02 brutto**. Nach Abzug der aktuellen monatlichen Vorschreibung für **Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Heizung und Wasser/Kanal** (ca. **EUR 315,- brutto**, laut Vorschreibung inklusive USt) verbleibt ein **jährlicher Ertrag von rund EUR 9.033,72**.

Diese Immobilie vereint **modernen Wohnkomfort, Eigengarten, Terrasse, zwei Parkplätze** und eine **gute Verkehrsanbindung** in einem kleinen, überschaubaren Wohnhaus mit nur vier Einheiten. Die neuwertige Bausubstanz, die energieeffiziente Haustechnik, die hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden, die Klimatisierung sowie die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche machen die Wohnung zu einem **rundum stimmigen Angebot für Eigennutzer und Anleger**.

Durch die aktuelle Vermietung bis Ende Juli 2028 profitieren Käufer von einem **laufenden, attraktiven Mietertrag**, bevor sie die Wohnung später selbst beziehen oder weiterhin als

Anlageobjekt nutzen. Die Kombination aus **guter Anbindung an die Infrastruktur Judenburgs und der Arena Fohnsdorf, moderner Ausstattung, Eigengarten und kompaktem Grundriss** ist in dieser Form selten und macht das Objekt besonders interessant für Paare, Singles mit Platzbedarf oder kleine Familien, die Wert auf **qualitatives Wohnen mit eigenen Freiflächen im Grünen** legen.

#### **Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- 3-Zimmer-Gartenwohnung in Judenburg, Wasendorferweg 41b, Top 2
- Wohnnutzfläche ca. **74,3 m<sup>2</sup>** laut Topografie
- **Erdgeschoss** mit großzügiger Terrasse (ca. 15,92 m<sup>2</sup>) und Eigengarten (rund 43 m<sup>2</sup>)
- Kleines Haus mit **nur 4 Wohneinheiten**
- Heller Wohn-/Koch-/Essbereich mit ca. 29,68 m<sup>2</sup> und Ausgang auf Terrasse und Garten
- 2 Schlafzimmer, eines davon zusätzlich **klimatisiert**
- Klimatisierung auch im **Wohnzimmer**
- Bad mit zeitgemäßer Sanitärausstattung, separates WC
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Hochwertige **Einbauküche im Kaufpreis inkludiert**
- **2 zugeordnete KFZ-Abstellplätze** direkt bei der Liegenschaft mit **E-Ladestation**
- Moderne, massive Bauweise mit **Schallschutzziegeln** und schalloptimierten Fenstern

- **Zentrale Heizanlage mit Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- Neuwertiger Zustand, Baujahr ca. 2022
- Aktuell vermietet bis **31.07.2028**
- Jahresertrag nach Abzug der aktuellen monatlichen Vorschreibung ca. **EUR 9.033,72**
- Aktuelle monatliche Vorschreibung (BK, Rücklage, Heizung, Wasser/Kanal) rund **EUR 315,- brutto**
- Kaufpreis **EUR 229.000,- inkl. Küche**

*Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt? Dann überzeugen Sie sich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich - Herr Weigl steht Ihnen unter 0660/47 40 573 gerne für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.*

*Hinweis: Teilweise wurden die Bilder mit KI bearbeitet (Belichtung, Entfernung persönlicher Gegenstände).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap