Frisch saniertes Einfamilienhaus in Judenburg - sofort einziehen, flexibel nutzen

Objektnummer: 6349/1616

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Baujahr:	1957
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,20 m²
Nutzfläche:	250,40 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	71,20 m²
Heizwärmebedarf:	F 233,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	299.000,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. 20.000 EUR Ablöse für sämtliche Möbel (Küche, Schlafzimmer, WZ etc.).

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tobias Weikl

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

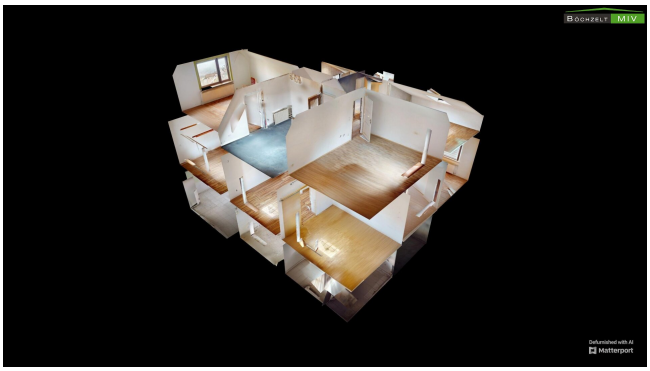
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
eko-flex eder

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Knirps



BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

Matterport Property Report:

Blumengasse 26, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | **Floor 3** 100,1 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

Matterport Property Report:

Blumengasse 26, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | **Floor 2** 117,4 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

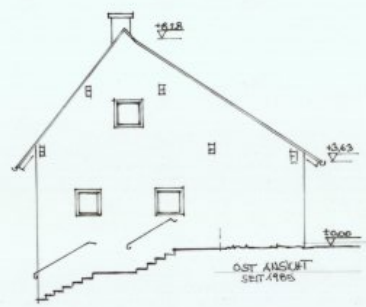
Matterport Property Report:

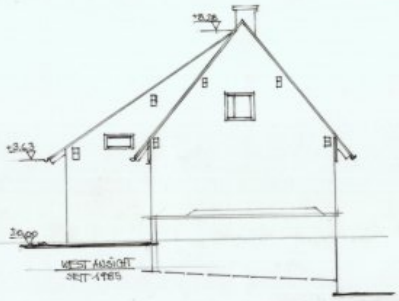
Blumengasse 26, Judenburg

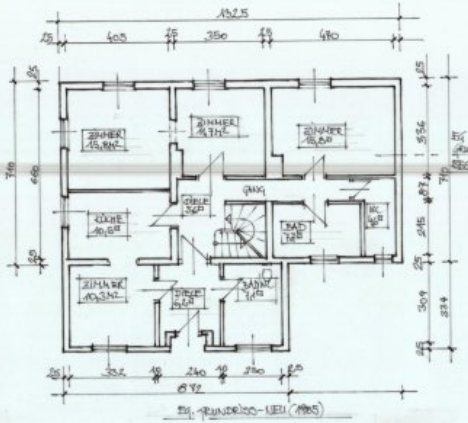
Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | **Floor 1** 87,1 m²

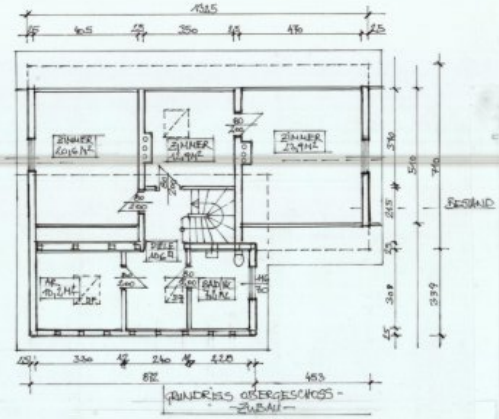
Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

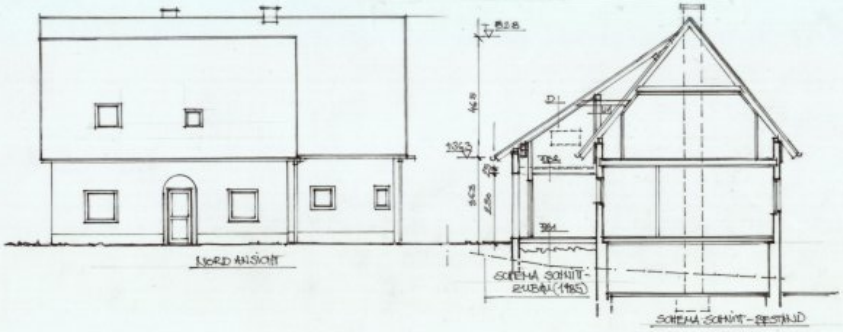


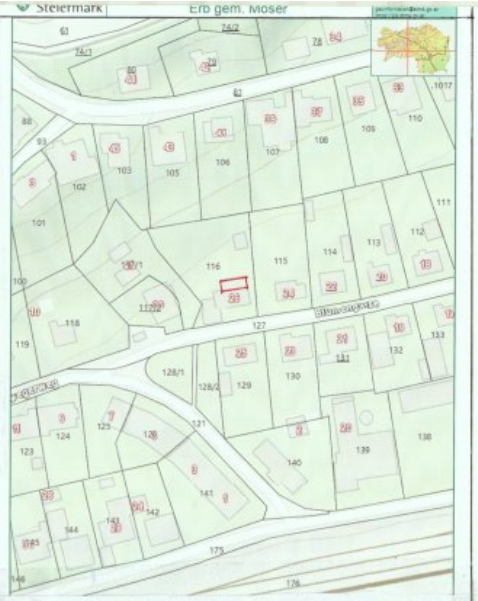






Zu den Aufbauten: die Ausführungen wurden Bauzeit typisch ausgeführt, die Oberflächen sind gem. Ortsaugenschein gepflegt, der Zubau wurde 1985 errichtet, Die bautechnische Ausführung und Standfestigkeit darf als korrekt interpretiert werden.





EINREICHPLAN

PLANINHALT:

PARIE: A B C D E F G H I J K L M N O P

ADRESSE: Blumengasse 26, 8750 JUDENBURG

PLANFORMAT:

PROJEKT:

ERRICHTUNG EINES ZUBAUS (IM JAHR 1985) AN DAS BESTEHENDE EINFAMILIENHAUS

PLANART: EINREICHPLAN

GRST NR: 116	EZ: 103	KG: 65035

GRUNDSTÜCKS EIGENTUEMER:
Andrea-Violeta FASCHING
Blumengasse 26
8750 JUDENBURG

Daniel-Mariel OLAR
Blumengasse 26
8750 JUDENBURG

AUFTRAGGEBER:
Andreas MOSER
Jägersteig 3, Top4
8750 JUDENBURG

BAUWERBER:
Erbgemeinschaft Moser
i.V.
Andreas MOSER
Jägersteig 3, Top4
8750 JUDENBURG

PLANVERFASSER:
JIFFY.BAU.ENTWURF.DESIGN OG
TURNERGASSE 2
8720 KNITTELFELD

BAUFÜHRER:

BEHÖRDE:

jiffy
bau . entwurf . design OG
...Planungen mit Persönlichkeit!
Peter Zsivcsec . Bmstr. Ing. Stefan Schreilmaier
Turnergasse 2 . A-8720 Knittelfeld
fix: + 43 (0) 3512 / 86 781 . fax: + 43 (0) 3512 / 42 105
mail: . web: www.jiffy.at

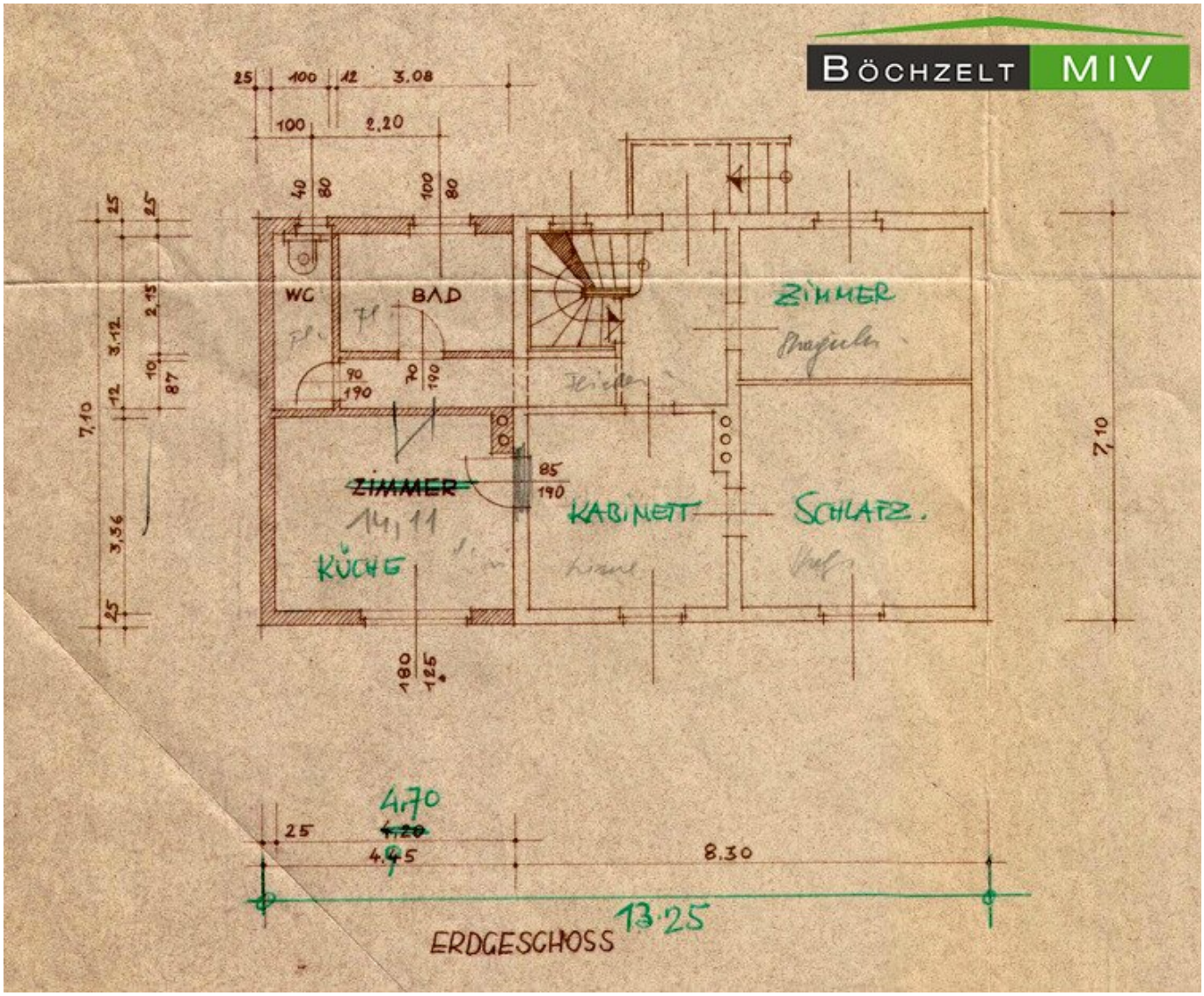
MAßSTAB:

PLNR. 001

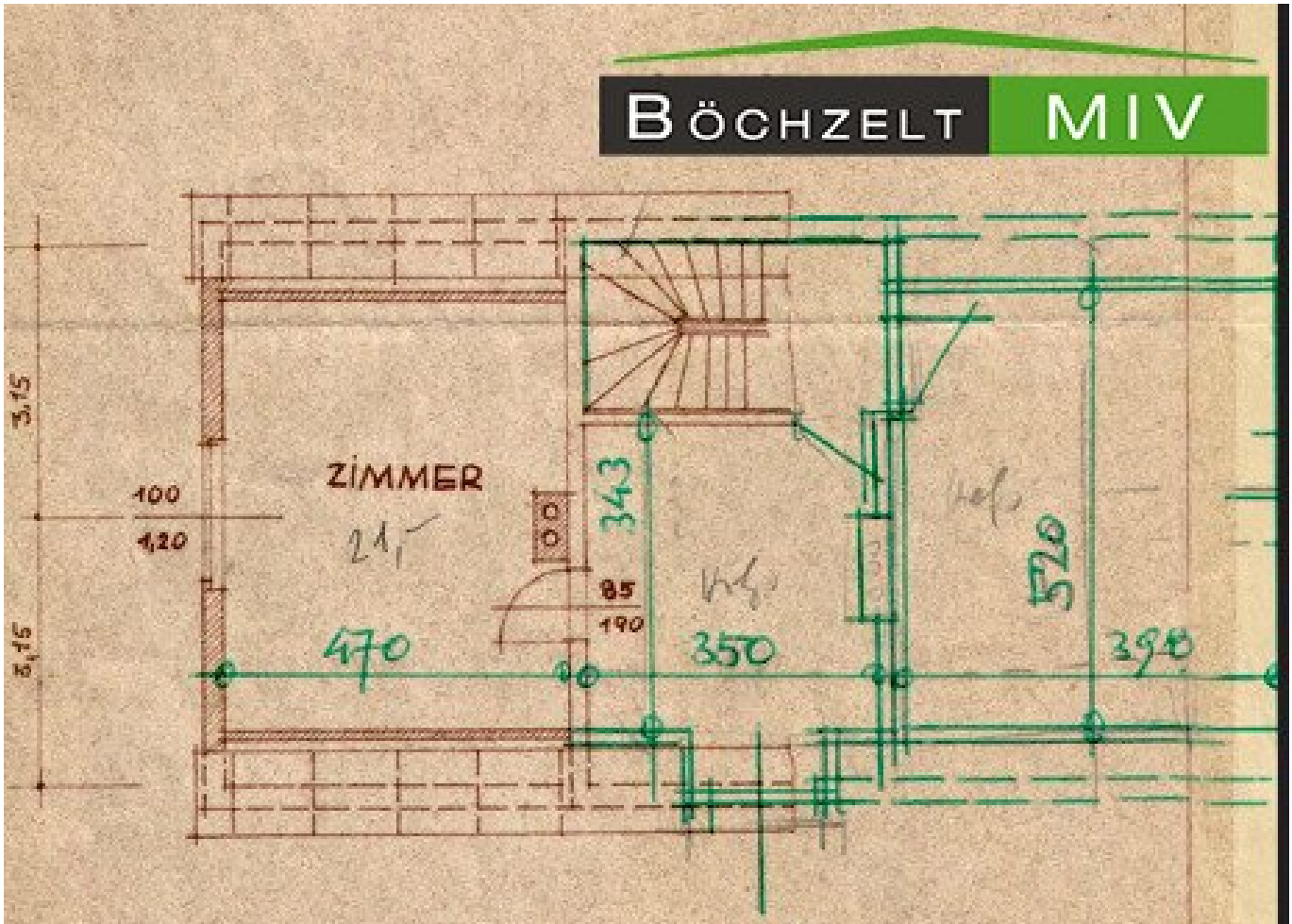
PLANDATUM: 05.11.2025

STATIK LT. BAUAUSFÜHRENDER FIRMA / KOTEN PRÜFEN, NATURMAßE NE
FUNDAMENTE AUF TRAGFÄHIGEM BODEN UND FROSTFREIE TIEFE GRÜND

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV
WC
BAD
ZIMMER
ZIMMER
14,11
KÜCHE
KABINETT
SCHLAFZ.
7,10
7,10
4,70
8.30
13.25
ERDGESCHOSS

BÖCHZELT MIV



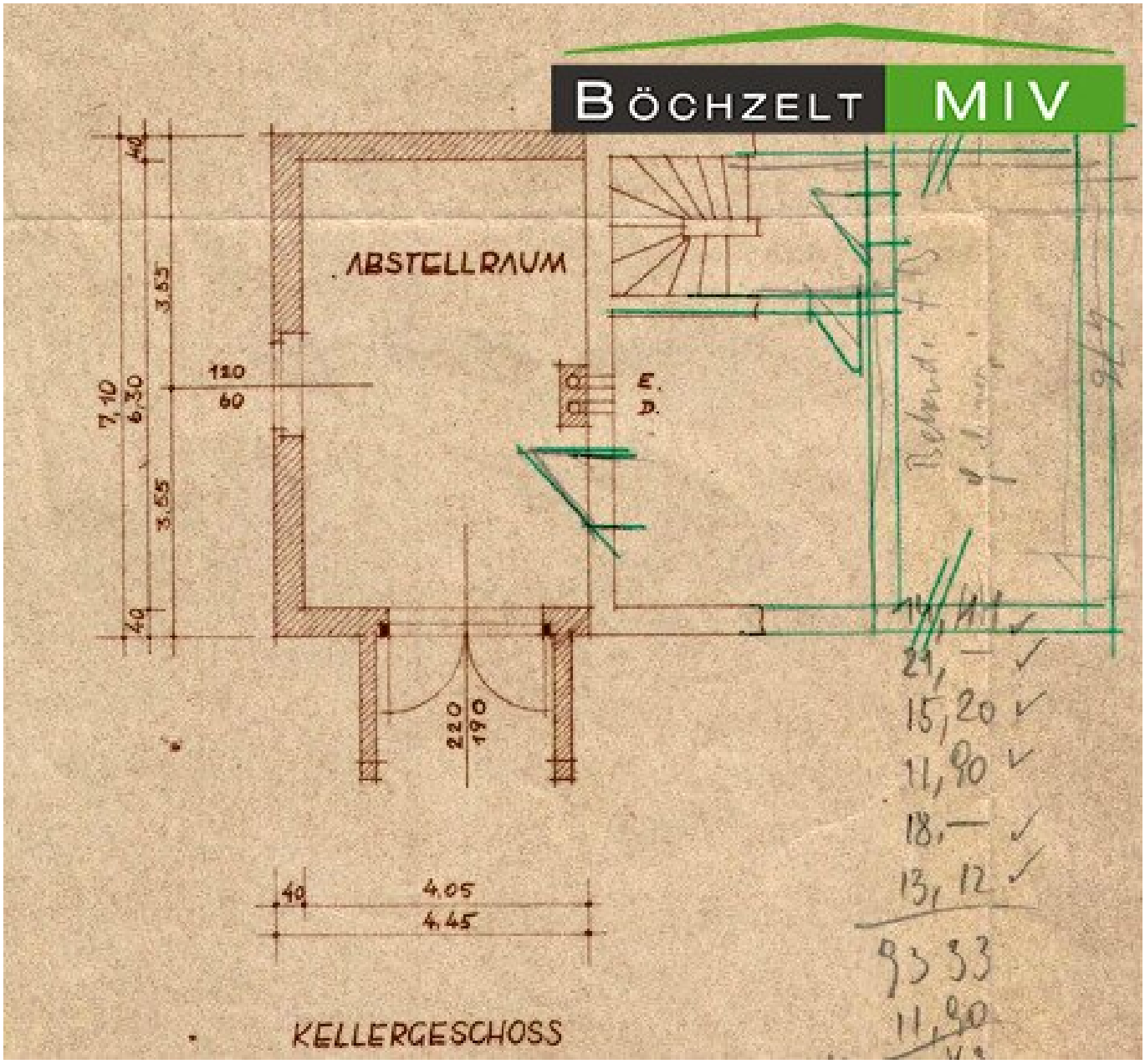
HERBERT FELICE
STADTBAUMEISTER · JUDENBURG

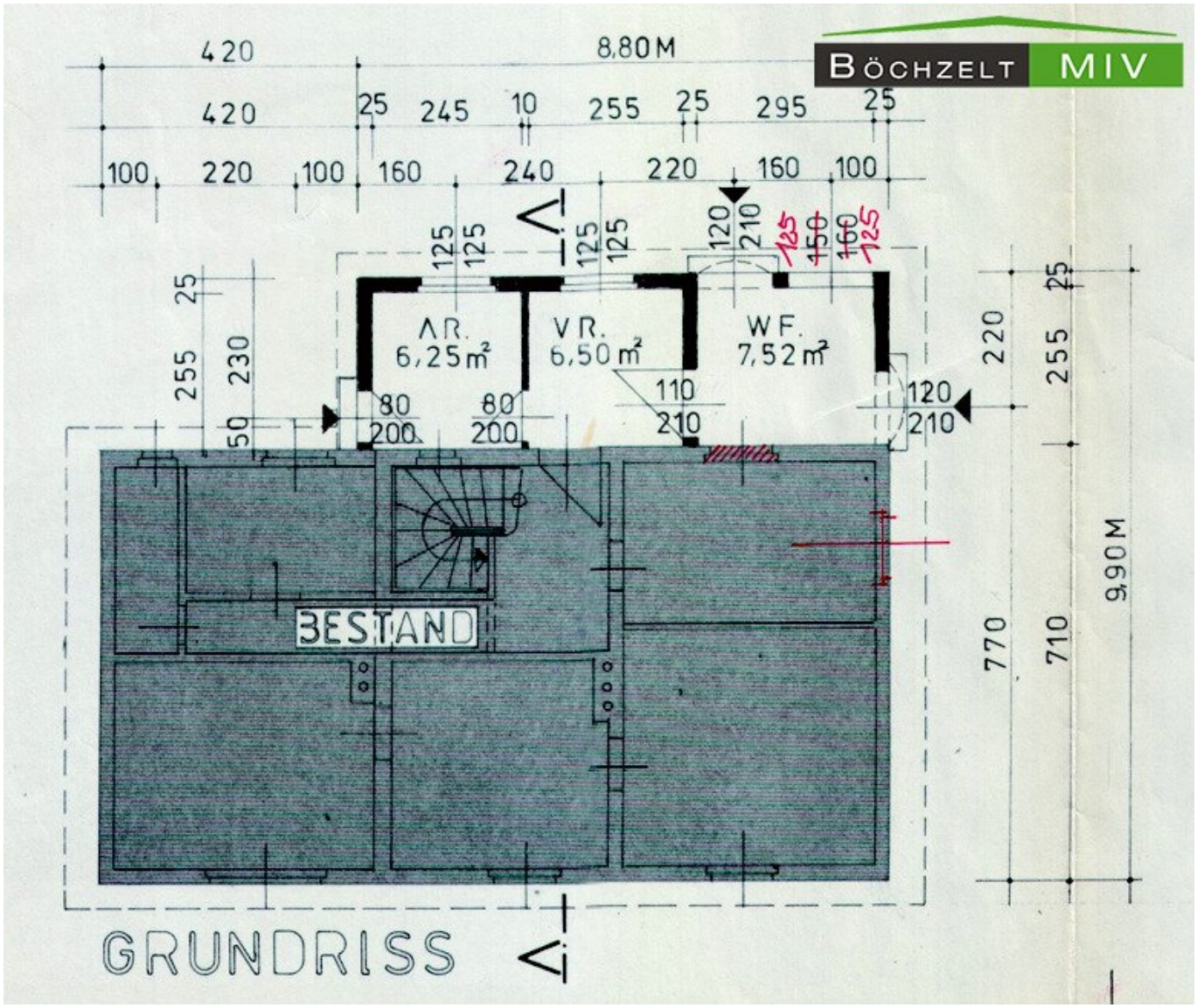
DACHGESCHOSS

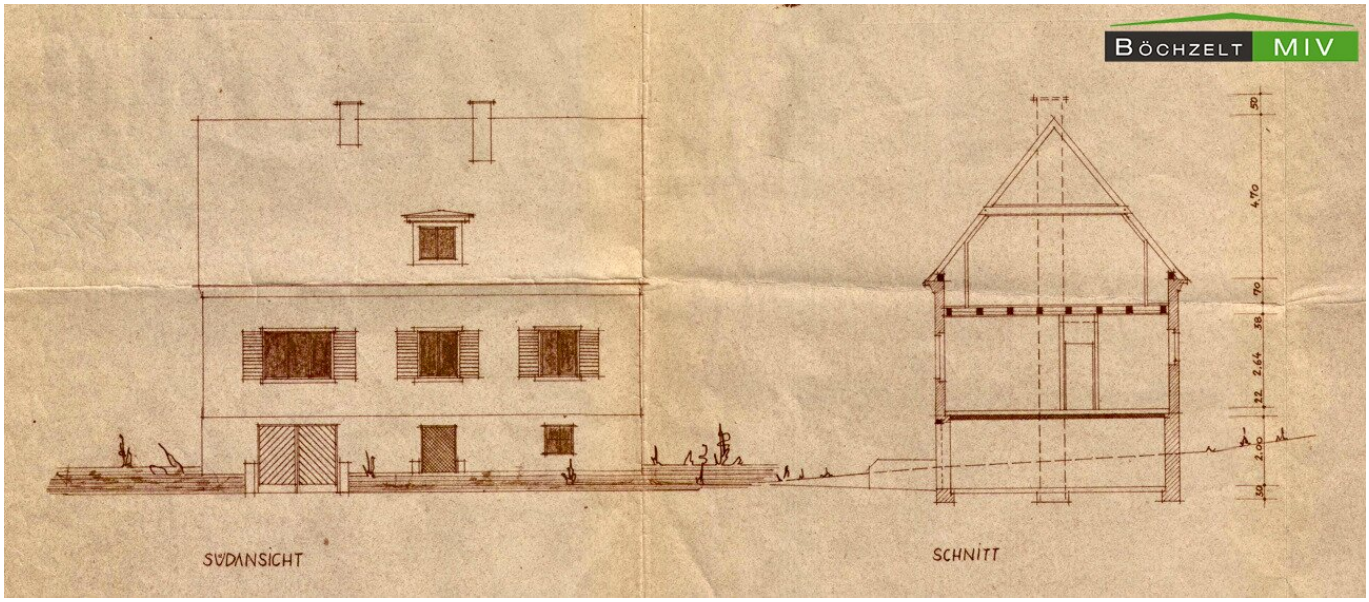
JULI 57

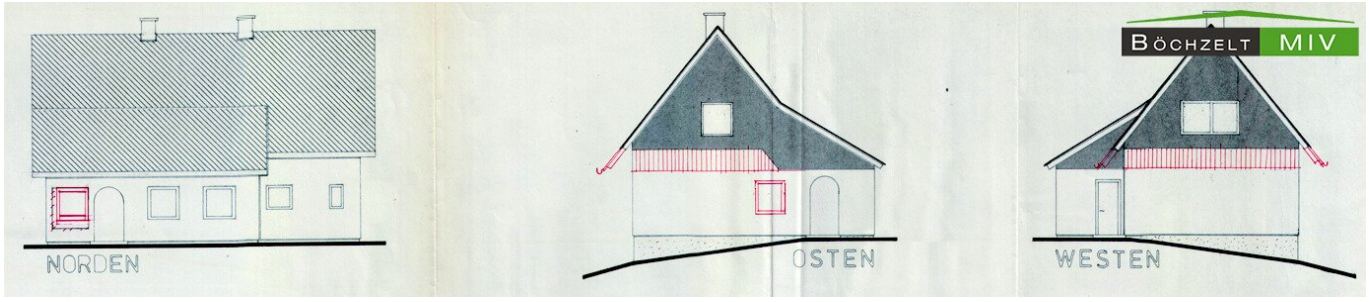
GEZ.: Pesch

4731

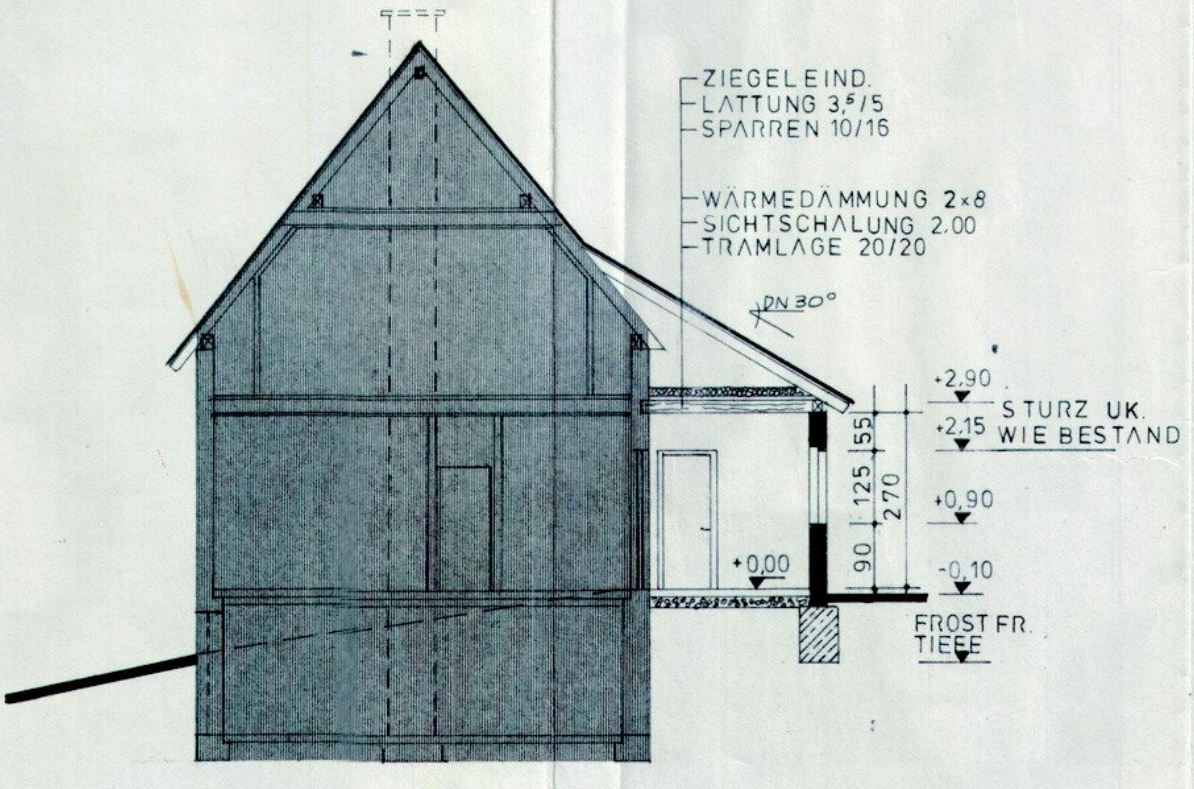

BÖCHZELT MIV
ABSTELLRAUM
7,10
6,30
40
3,55
3,55
40
110
60
E.
D.
220
190
40
4,05
4,45
KELLERGESCHOSS
29,—
15,20
11,90
18,—
13,12
93 33
11,90


BÖCHZELT MIV
420
8,80 M
420
25
245
10
255
25
295
25
100
220
100
160
240
220
160
100
125
125
125
125
120
210
125
150
160
125
AR.
6,25 m²
VR.
6,50 m²
WF.
7,52 m²
25
255
230
50
80
200
80
200
110
210
120
210
220
25
255
BESTAND
770
710
9,90 M
GRUNDRISS


BÖCHZELT MIV
SÜDANSICHT
SCHNITT
50
4,70
70
38
2,64
22
2,00
30


NORDEN
OSTEN
WESTEN
BÖCHZELT
MIV

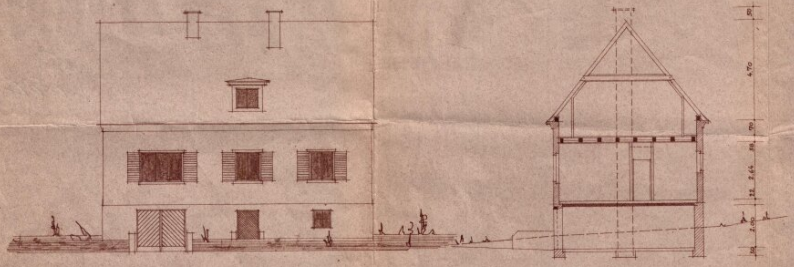
BÖCHZELT MIV



SCHNITT: A - A

BÖCHZELT MIV

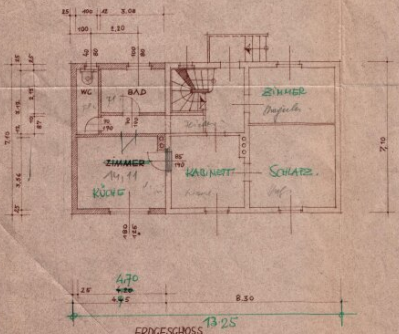
GEM. SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT M.B.H. STRETTWEG
JOHANN MOSER SIEDLUNG Nº3, STRETTWEG
PARZELLENNUMMER 249/18 M. 1:100



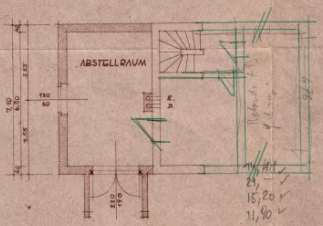
SÜDANSICHT

SCHNITT

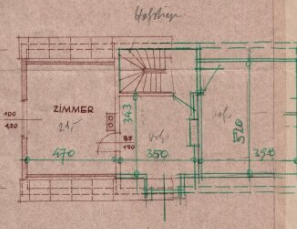
LAGEPLAN M 1:2880
STRETTWEG



ERDGESCHOSS

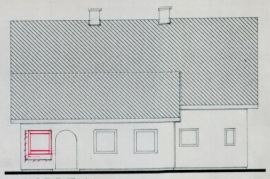


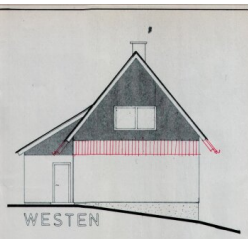
KELLERGESCHOSS

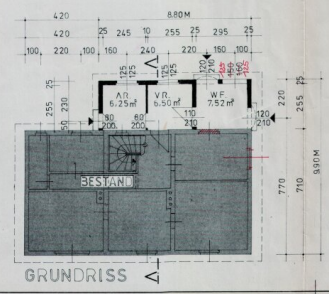


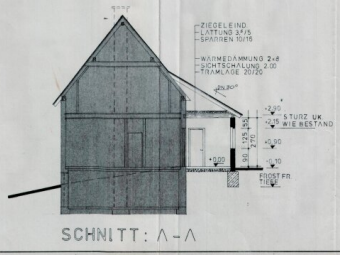
DACHGESCHOSS

HERBERT FELICE
STADTBAUMEISTER
JUNI 57
4731









Stadtgemeinde Judenburg
Der vorliegende Einreich- Plan mit allgemeiner Baubeschreibung wird hier durch die Genehmigungsvermerke.
3. Juli 86
Der Verhandlungsleiter.

Stadtgemeinde Judenburg
Der vorliegende Einreich- Plan mit eingezeichneten Änderungen wird hier durch die Genehmigungsvermerke der Gemeinde
vom 31. Juli 86
Zahl B 131-01 M-329/86
Der Bürgermeister
Dir.OSchR. Johann Lammer

BAUWERBER:	BAUFÜHRER:	BEHÖRDE:
Hans Dieter Moser	STADTBAUMEISTER UND ARCHITEKT HERBERT KLICE & SOHN K.G. 8750 JUDENBURG	

EINREICHPLAN

WOHNHAUSZUBAU
BLUMENGASSE 26
GRUNDSTÜCK NR. 249/18

FÜR HERRN MOSER HANS DIETER
BLUMENGASSE 26
8750 JUDENBURG

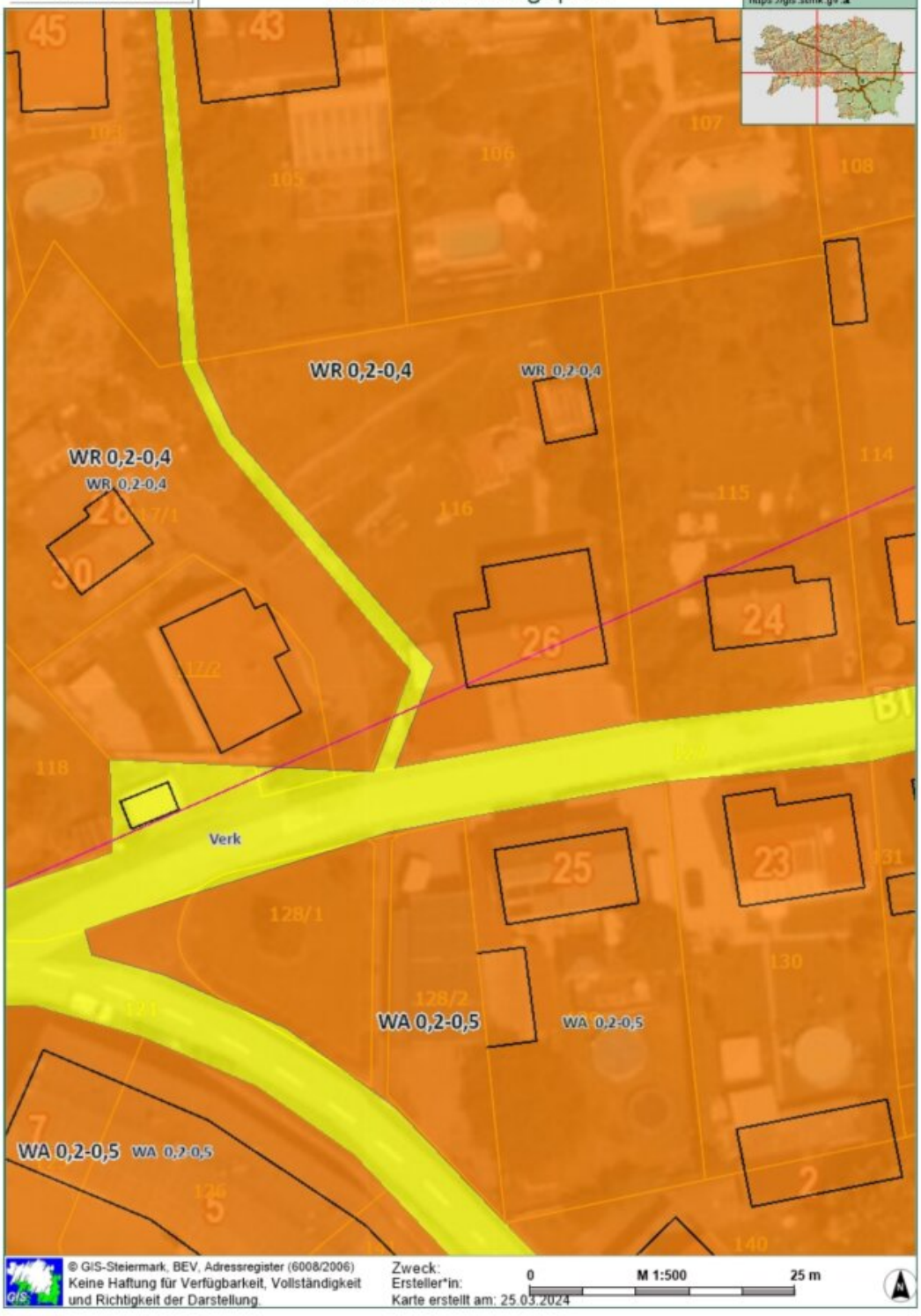
JUDENBURG 30.4.86 | M 1:100 / 1:2880

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 25.03.2024

0 M 1:500 25 m

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Katasterplan

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 25.03.2024

0 M 1:500 25 m

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

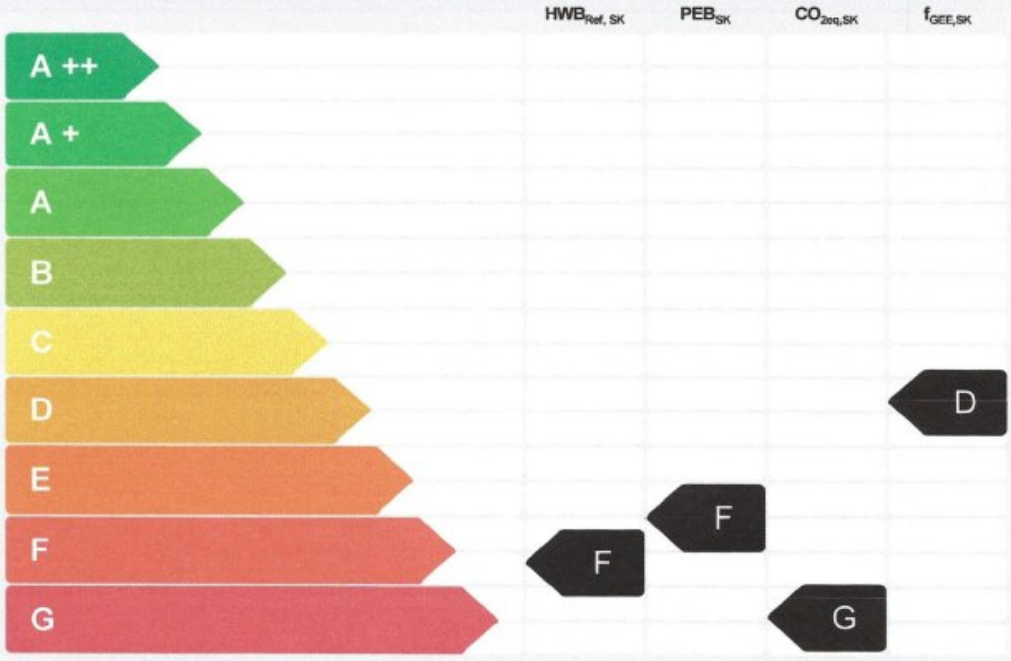
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

KLAPF

BEZEICHNUNG	EFH Moser Blumengasse 26		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	EFH		Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2015
Straße	Blumengasse 26		Katastralgemeinde	Waltersdorf
PLZ/Ort	8750	Judenburg	KG-Nr.	65035
Grundstücksnr.	116		Seehöhe	735 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 1 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofi 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

KLAPF
Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	210,3 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	168,2 m²	Heizgradtage	4 781 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V_B)	515,2 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	391,5 m²	Norm-Außentemperatur	-15,5 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,76 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l_c)	1,32 m	mittlerer U-Wert	1,05 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK_T-Wert	94,61	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V_B	--- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	166,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	166,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	224,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,96
Erneuerbarer Anteil		---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	49 064 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	233,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	49 064 kWh/a	HWB_{SK} =	233,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	1 612 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	60 646 kWh/a	HEB_{SK} =	288,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,14
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,20
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	2 921 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	63 566 kWh/a	EEB_{SK} =	302,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	71 669 kWh/a	PEB_{SK} =	340,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	69 660 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	331,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	2 009 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	9,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	15 635 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	74,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,02
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	--- kWh/a	$PVE_{Export,SK}$ =	--- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	21.05.2024
Gültigkeitsdatum	20.05.2034
Geschäftszahl	

Erstellerin: Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer KLAPF

Unterschrift

KLAPF
Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
Ghegastraße 12, 8730 Knittelfeld
Tel.: 0664/65 099 32, email: klapf@outlook.com

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

"Gebäudeprofi 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Objektbeschreibung

Dieses **umfassend sanierte Einfamilienhaus** in der Blumengasse in Judenburg wurde erst **2025 und 2026** mit viel Aufwand modernisiert. Für die zukünftigen Käufer bedeutet dies, dass sie in ein **sofort bezugsfertiges Zuhause** einziehen können, ohne selbst langwierige Sanierungen organisieren zu müssen. Das Haus erstreckt sich über **Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller** und eignet sich hervorragend für **Familien mit Platzbedarf**, aber auch für **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder perspektivisch für eine **Zweiteinheit im Obergeschoss**, da hier bereits Küchenanschlüsse vorhanden sind. Der Eingangsbereich und das Stiegenhaus wurden optisch sehr ansprechend gestaltet und vermitteln gleich beim Betreten einen modernen und gepflegten Gesamteindruck.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein **freundlicher Vorraum**, der den Zugang zu allen weiteren Räumen dieser Etage ermöglicht. Direkt angrenzend befindet sich ein **Büro**, das sich ideal als Home-Office, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein **großes Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein komfortables Elternschlafzimmer. Ergänzend dazu steht ein **Kinderzimmer** zur Verfügung, das auch als weiteres Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der **Wohnzimmerbereich** ist als zentraler Aufenthaltsraum der Familie konzipiert. Helle Oberflächen, neue Böden und die moderne Gestaltung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Angeschlossen daran befindet sich der **Küche- und Essbereich**, der im Zuge der Sanierung mit einer **neuen Einbauküche** ausgestattet wurde. Hier finden Sie ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche, um den Alltag komfortabel zu gestalten.
Ein **separates WC** sowie ein eigenes **Badezimmer** im Erdgeschoss erhöhen den Wohnkomfort und ermöglichen das nahezu vollständige Wohnen auf einer Ebene. Die im Erdgeschoss installierte **Fußbodenheizung** sorgt für gleichmäßige, behagliche Wärme - insbesondere für Familien mit Kindern ein sehr angenehmer Vorteil.

Im Obergeschoss erschließt ein **Vorraum** alle weiteren Räume auf dieser Etage.
Das **Badezimmer mit Dusche und WC** wurde im Zuge der Sanierung erneuert.
Ein **Schrankraum** ergänzt das Raumangebot und bietet praktische Lager- und Stauflächen für Kleidung und Wäsche. Zusätzlich stehen **drei weitere Zimmer** zur Verfügung, die derzeit als **Wohnzimmer, Esszimmer und Schlafzimmer** genutzt werden. Besonders hervorzuheben ist, dass im als Esszimmer genutzten Raum **Küchenanschlüsse vorhanden** sind. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Obergeschoss mit überschaubarem Aufwand zu einer **weitgehend eigenständigen Wohneinheit** mit Wohnküche, Schlafzimmer und Bad zu adaptieren. Dies eröffnet zahlreiche Nutzungsszenarien, etwa **Mehrgenerationenwohnen**, eine **separate Einheit für erwachsene Kinder** oder eine sinnvolle Kombination aus **Wohnen und Arbeiten**. Auch im Obergeschoss wurden neue Böden, Türen und Oberflächen verarbeitet, wodurch ein einheitlich modernes Gesamtbild entsteht.

Das Haus verfügt über ein **Kellergeschoss mit mehreren Räumen**, die derzeit vor allem als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Teilweise war hier ein **Studio- oder Hobbybereich** angedacht, sodass die Kellerflächen sich gut für **Vorratshaltung, Werkstatt,**

Hobbyraum oder Hauswirtschaft eignen. Die **neue Kellereingangstüre** unterstreicht auch im Untergeschoss den Anspruch an Sicherheit und Modernität und ermöglicht zudem einen praktischen Zugang von außen.

Neben den Innenflächen bietet die Immobilie auch im Außenbereich ein **durchdachtes und praxisnahes Angebot**. Direkt am Grundstück befindet sich ein **Carport**, der nicht nur witterungsgeschützte Abstellfläche für ein Fahrzeug bietet, sondern zusätzlich einen **integrierten Werkstattbereich** umfasst. Dieser eignet sich ideal für handwerklich Begabte, Hobbybastler oder zur Aufbewahrung von Werkzeug und Gartengeräten. Ergänzend zum Carport stehen **weitere Außenstellplätze** zur Verfügung, sodass auch Besucher oder ein zweites Fahrzeug bequem am eigenen Grundstück parken können. Eine **Gartenhütte** bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel, Geräte, Fahrräder oder saisonale Utensilien. Sie trägt wesentlich dazu bei, die Wohn- und Kellerräume von Dingen des täglichen Gebrauchs zu entlasten und sorgt damit für Ordnung und Struktur. Der Garten selbst bietet genügend Platz für Kinder, Haustiere und entspannte Stunden im Freien und rundet das Gesamtbild eines gut nutzbaren Einfamilienhauses ab.

In den Jahren **2025 und 2026** wurden zahlreiche technische und optische Maßnahmen umgesetzt, um das Haus auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Zu den wichtigsten Punkten zählen:

- Verlegung **neuer Böden** in den Wohnbereichen für ein einheitliches, modernes Erscheinungsbild.

- Einbau einer **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**, die für eine angenehme, gleichmäßige Wärme sorgt.

- Ausführung einer **innenliegenden Dämmung** in Erd- und Obergeschoss zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnklimas (nicht im Energieausweis erwähnt!)

- Errichtung **neuer Gipskartonwände**, die einen modernen Wandaufbau und eine saubere Optik gewährleisten.

- Erneuerung der **elektrischen Schalter** und Anpassung der Elektrotechnik, um diese auf einen aktuellen Stand zu bringen.

- Einbau einer **neuen Einbauküche** im Erdgeschoss mit zeitgemäßer Ausstattung.

- **Badsanierung im Obergeschoss** mit neuer Dusche, WC und modernen Oberflächen.

- Austausch der Fenster gegen **3-fach-verglaste Kunststofffenster** sowie Erneuerung der **Haustüre** und der **Kellereingangstüre**.

- Weitere **optische Verbesserungen** wie neue Böden und Fliesen in mehreren Bereichen sowie die ansprechende Gestaltung von **Stiege und Eingangsbereich**.

Durch die Kombination aus neuen Fenstern, Dämmung und der Fußbodenheizung im Erdgeschoss ergibt sich ein **gutes Wohnklima** mit verbessertem energetischem Niveau.

Dieses Einfamilienhaus in der **Blumengasse in Judenburg** vereint **frisch sanierte Substanz, moderne Ausstattung und flexible Raumaufteilung**. Sie profitieren von einer **neuen Küche, sanierten Bädern, neuen Fenstern, Türen und Böden**, einer **Fußbodenheizung im Erdgeschoss** sowie einer insgesamt sehr ansprechenden Optik von Eingangsbereich und Stiegenhaus. Die Struktur des Hauses eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss ist ein komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich, während das Obergeschoss sowohl als klassische Schlaf- und Wohnetage als auch als **potenzielle zweite Wohneinheit** genutzt werden kann. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für **Familien mit größerem Platzbedarf** oder für **Mehrgenerationenlösungen**. Mit der Lage in Judenburg, der guten regionalen Infrastruktur und dem hohen Freizeitwert der Umgebung bietet dieses Objekt eine **attraktive Kombination aus Lebensqualität, Funktionalität und Zukunftssicherheit**. Hier können Sie sofort einziehen und das Ergebnis der bereits durchgeführten Sanierungen genießen, ohne selbst noch umfassend investieren zu müssen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage in der **Blumengasse**

- **Umfangreiche Sanierung 2025 und 2026**

- Flexible Nutzung - ideal für **Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten**

- Erdgeschoss mit **Vorraum, Büro, großem Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche- und Essbereich, WC und Bad**

- Obergeschoss mit **Vorraum, Bad mit Dusche und WC, Schrankraum und 3 weiteren Zimmern**

- **Küchenanschlüsse im Obergeschoss** - Potenzial für eigenständige Wohneinheit

- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss** für hohen Wohnkomfort

- **Neue 3-fach-verglaste Kunststofffenster**, neue Haustüre und neue Kellereingangstüre

- **Innenliegende Dämmung** in EG und OG – verbessertes Wohnklima und Energieeffizienz

- **Neue Gipskartonwände, moderne Böden und Fliesen**

- **Erneuerte elektrische Schalter** und modernisierte Elektrotechnik

- **Neuwertige Einbauküche** im Erdgeschoss

- **Badsanierung im Obergeschoss** mit Dusche und WC

- Gepflegtes, optisch ansprechendes **Stiegenhaus und Entrée**

- Kellergeschoss mit **Lagerräumen, Hobby- und Hauswirtschaftsflächen**

- Parkmöglichkeiten direkt am Grundstück (Carport und Freistellplätze)

- **Sofort bezugsfertig inkl. Mobiliar**

- **299.000 EUR Kaufpreis zzgl. 20.000 EUR Möbelablöse**

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich bei einer unverbindlichen Besichtigung. Für weitere Informationen und Terminvereinbarungen steht Ihnen Herr Weikl gerne unter 0660/47 40 573 zur Verfügung

Der im Jahre 1985 durchgeführte Zubau wurde zwischenzeitig baurechtlich bewilligt. Die Gartenhütte ist als meldepflichtiges Bauvorhaben zu bezeichnen, dafür liegt jedoch keine Meldung vor. Das Carport wurde bei der Gemeinde gemeldet.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap