BALKON I LICHTDURCHFLUTET I NÄHE GRAZ I GRÜNANLAGE I ABSOLUTE RUHELAGE I BADEWANNE I AB SOFORT I PROJEKT WOHNEN

Objektnummer: 38529

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosegger Allee 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Judendorf
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,05 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,36 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	232,24 €
Heizkosten:	79,17 €
USt.:	39,05 €

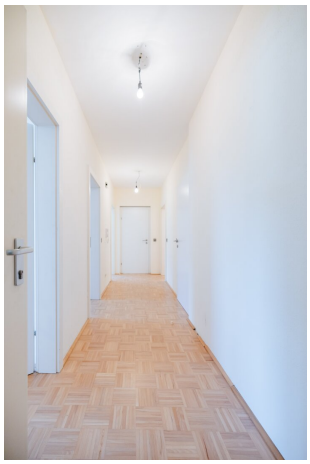
Infos zu Preis:

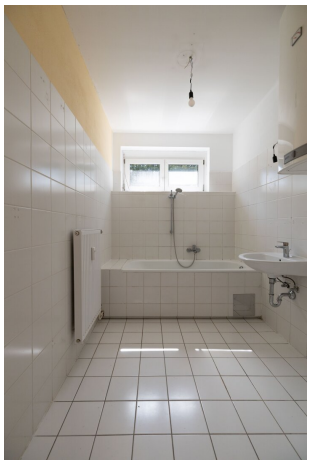
Stellplatz Nr. 77 im Freien zusätzlich EUR 5.000.-

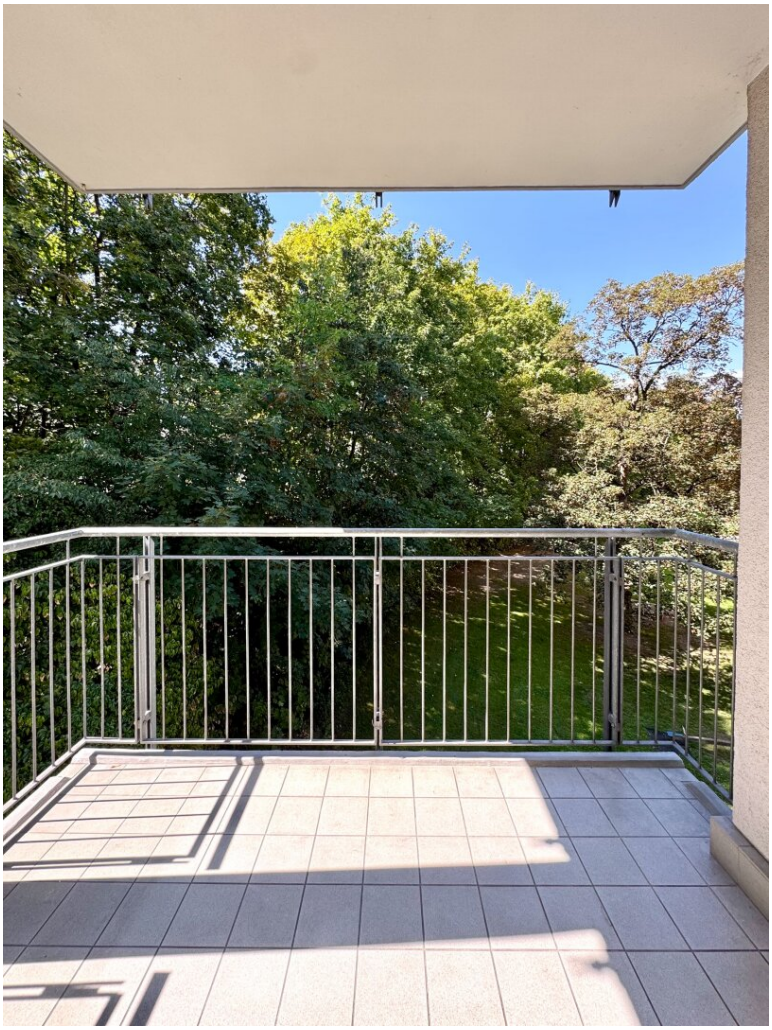
Provisionsangabe:

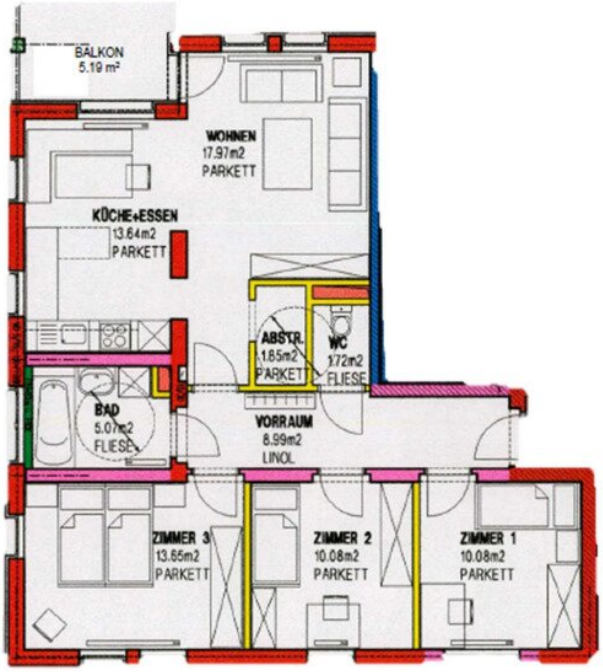
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Flächen:

Wohnnutzfläche:	83,05 m²
Loggia:	m²
Gesamtnutzfläche:	83,05 m²

Balkon:	5,19 m²
Terrasse:	m²
Garten:	m²
Veranda:	m²

Planangaben ohne Gewähr, Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

GRÜNANLAGE. FAMILIENFREUNDLICH. NÄHE GRAZ

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Judendorf-Straßengel – diese charmante 4 Zimmer Wohnung vereint angenehme Ruhe mit bester Anbindung, lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Raumaufteilung und gepflegtem Wohnkomfort.

- **Ruhige Wohnlage in 8111 Judendorf – Nähe Graz**

  Entspannt wohnen im Grünen und dennoch schnell in Graz: eine ideale Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und praktischer Erreichbarkeit.

- **83,05 m² im 2. Stock – sehr gepflegte, kinderfreundliche Wohnanlage**

  Die Wohnung liegt im zweiten Stock einer sehr gepflegten Anlage mit angenehmem, familienfreundlichem Umfeld.

- **4 extra begehbare Zimmer – flexibel für Familie, Homeoffice & Gäste**

  Alle vier Zimmer sind separat begehbar und bieten viele Nutzungsmöglichkeiten – vom Kinderzimmer bis zum Büro.

- **Separate Küche mit großen Fensterflächen + Wohn-/Essbereich – Traumküche frei planbar**

  Die Küche ist extra begehbar und bietet dank großer Fensterflächen viel Tageslicht und praktische Lüftungsmöglichkeiten. Da keine Einbauküche vorhanden ist, können Sie Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen realisieren. Der Wohn-/Essbereich schließt harmonisch an und führt direkt nach draußen.

- **West Balkon mit 6,36 m² – Abendsonne genießen**

  Der westlich ausgerichtete Balkon bietet genügend Platz zum Entspannen, für Pflanzen oder den Kaffee am Abend – ein einladender Freiraum im Alltag.

- **Bad mit Fenster & Wanne + separates WC + Abstellraum**

  Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster. Das WC ist extra begehbar. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

- **Fernwärme, Parkett & Stauraum + Stellplatz im Freien + Fahrradraum**

Beheizt wird mittels Fernwärme. Die Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet, Badezimmer und WC sind gefliest. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung, im Keller steht außerdem ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Freistellplatz ist verpflichtend mitzuerwerben und kostet € 5.000,-.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Judendorf-Straßengel: Diese charmante Wohnung in der Rosegger Allee 8, 8111 Judendorf vereint angenehme Ruhe mit sehr guter Anbindung Richtung Graz, lichtdurchflutete Räume mit einem durchdachten Grundriss – und bietet dabei den Wohnkomfort, den man sich im Alltag wünscht. Mit einer Wohnfläche von 83,05 m² befindet sich die Wohnung als Top 7 im zweiten Stock einer sehr gepflegten und kinderfreundlichen Wohnanlage.

Beim Betreten gelangen Sie in den Vorraum, der genügend Platz für Garderobe und Ankommen bietet. Von hier aus erreichen Sie die Räume angenehm zentral: Die Wohnung verfügt über vier separat begehbare Zimmer, wodurch sich viele Wohnkonzepte umsetzen lassen – ob Familienleben, Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der Bereich rund um die separate Küche: Sie ist extra begehbar, verfügt über große Fensterflächen und bietet dadurch eine freundliche, helle Atmosphäre. Da keine Einbauküche vorhanden ist, haben Sie hier die perfekte Gelegenheit, Ihre Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu planen. Der angrenzende Wohn-/Essbereich ist großzügig und lichtdurchflutet – und führt direkt auf den westlich ausgerichteten Balkon.

Der Balkon mit 6,36 m² bietet ausreichend Platz, um die Abendsonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Das Wohnzimmer überzeugt zusätzlich mit großen Fensterflächen und wirkt dadurch besonders hell und einladend.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster ausgestattet. Das WC ist separat begehbar, ein Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum. Die Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet, Badezimmer und WC sind gefliest. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot, zudem steht im Keller ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Stellplatz im Freien ist verpflichtend mitzuerwerben und kostet € 5.000,- – sehr praktisch für stressfreies Parken direkt bei der Anlage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen!

Sonstiges: Vermietung nur unter den mietrechtlichen Bedingungen des WGG möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m
Apotheke <300m
Klinik <250m
Krankenhaus <4.600m

Kinder & Schulen
Schule <1.975m
Kindergarten <625m
Universität <6.975m
Höhere Schule <5.475m

Nahversorgung
Supermarkt <300m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <4.150m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <700m
Polizei <2.300m

Verkehr
Bus <200m
Straßenbahn <5.625m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap