# Wohnqualität auf 85 m² mit Loggia und Grünblick!
# Großzügig, modern, durchdacht!




**Objektnummer: 8257/437**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mitterstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8111 Judendorf |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 85,00 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 10,00 m² |
| **Gesamtmiete** | 1.100,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 850,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.100,00 € |
| **Betriebskosten:** | 250,00 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO
















KI generiertes Bild zur Veranschaulichung






KI generiertes Bild zur Veranschaulichung






KI generiertes Bild zur Veranschaulichung










KI generiertes Bild zur
Veranschaulichung






KI generiertes Bild zur Veranschaulichung


















AR
3,80 m²
WC
3,10 m²
BAD
5,70 m²
KS
GS
KÜCHE / ESSZIMMER
12,40 m²
EINGANG
DIELE
3,60 m²
GANG
6,80 m²
ZIMMER 1
12,90 m²
ZIMMER 2
15,20 m²
WOHNZIMMER
21,00 m²
LOGGIA
6,40 m²

# Objektbeschreibung

Diese durchdachte ca. 85 m² große 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Ruhelage mit viel Grün ringsum.

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine frisch sanierte Wohnung die Sie durch zeitgemäßem Wohnkomfort einer durchdachten Raumaufteilung, stilvollen Materialien und zahlreichen Extras überzeugen wird.

**Wohnen mit Stil und Komfort**

Die Wohnung verfügt über drei separate, großzügig geschnittene Zimmer sowie eine separate moderne Küche. Diese ist neu und elegant gestaltet und mit einem XL-Kühlschrank sowie einem vollintegrierten Geschirrspüler ausgestattet.

Der helle Wohnbereich bietet direkten Zugang zur großzügigen, windgeschützten Loggia, die den Wohnraum wunderbar nach draußen erweitert. Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehme Beschattung und macht die Loggia zum idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Stilvoller Eichenholzparkett in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung schafft ein behagliches Wohnambiente. Neue, dreifachverglaste Fenster mit Rollläden sorgen zusätzlich für Wohnkomfort und eine angenehme Atmosphäre.

**Durchdachte Ausstattung bis ins Detail**

Das geräumige Badezimmer bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Das WC ist separat ausgeführt. Ein praktischer Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine sowie ein großzügiges Kellerabteil bieten wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Bei Bedarf kann außerdem ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden, welcher direkt vom Inneren des Gebäude aus erreichbar ist, sodass man bei jedem Wetter bequem und trockenen Fußes zum Fahrzeug gelangt. Ein besonderes Extra ist der integrierte Auto-Waschplatz, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

**Ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Umgebung mit einer angenehmen und freundlichen Nachbarschaft  und liegt im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Der Hauptplatz von Judendorf ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und wichtige

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich somit in bequemer Nähe.

Eine ideale Wohnung für alle, die modernes Wohnen, eine hochwertige Ausstattung, großzügige Außenflächen und eine ruhige Wohnlage mit viel Grün und guter Infrastruktur schätzen.

Vereinbaren Sie gleich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Ich freu mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.250m
Kindergarten <250m
Universität <7.750m
Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.750m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <6.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap