

**\*\*\*Kaufanbot erhalten\*\*\* Ideal für Familien: 105 m<sup>2</sup>, Loggia, Lift und Parkplatz – Ihre 4-Zimmer-Wohnung in Judenburg!**



**Objektnummer: 6409/471**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Nestroy-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	189,69 €
Heizkosten:	70,00 €
USt.:	32,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

ITL | Immo Treuhand Liebmingen  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

























# Objektbeschreibung

## Gepflegte 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Lift in Judenburg!

Fühlen Sie sich wohl! Diese 4-Zimmer Wohnung bietet Ihnen auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inklusive ca 9 m<sup>2</sup> Loggia) ein durchdachtes Wohnkonzept, das sich ideal für Familien oder als Home-Office eignet. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus im 3.Obergeschoss mit Lift.

### Anziehungspunkte der Wohnung:

- **Großzügige Wohnfläche:** 105 m<sup>2</sup> (inkl. 9 m<sup>2</sup> Loggia) bieten reichlich Platz für Familien, Paare, Wohngemeinschaften oder für Home-Office.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Durch die intelligente Raumaufteilung und durch die vielen Fenster mit innenliegenden Sonnenschutz wirkt die Wohnung besonders hell und freundlich.
- **Zentrale Lage:** Ruhig, aber mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.
- **Gepflegte Wohnanlage:** Die Wohnung liegt in einem ruhigen und sauberen Wohnumfeld mit gepflegten Gemeinschaftsflächen.

### Wohnraumaufteilung

Die Wohnung bietet eine voll funktionsfähige Küche, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer oder Home-Office nutzen lassen. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia schafft einen einladenden Ort für gemeinsame Stunden mit der Familie.

### Zusätzliche Vorzüge der 4-Zimmer-Wohnung in Judenburg

- **Zusätzlicher Wohnkomfort:** 9 m<sup>2</sup> große Loggia, bietet sich an für entspannte Stunden

Im Freien.

- **Praktischer Stauraum:** Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Platz, mit separatem Zugang vom Außenbereich via Rampe.
- **Bequemes Parken:** Parkplatz direkt vor Ort inklusive.
- **Praktischer Zugang:** Lift vorhanden, ideal auch für Familien mit Kindern oder ältere Bewohner.

Der Stand der Rücklage beträgt mit 31.12.2023 € 10.510,50

Weiters ist ein Darlehen in der Höhe von € 2.052,27 zu übernehmen, Stand 30.11.2024. Das Darlehen wird mittels monatlichen Raten rückbezahlt. Die Raten sind in den monatlichen Ausgaben bereits eingerechnet (€ 45,42/Monat).

In der näheren Umgebung gibt es auch die Möglichkeit eine Garage anzumieten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu zeigen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.750m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <750m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap