

**Großzügiges Mehrfamilienhaus in Judenburg mit Balkon,  
Garten und Garage in sonniger Lage**



**Objektnummer: 8419/88**

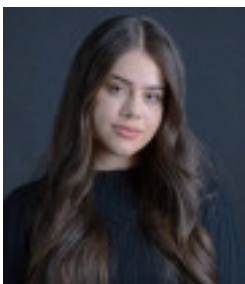
**Eine Immobilie von Realbüro Knitl GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8750 Judenburg                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 238,98 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 238,98 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 3  |
| <b>WC:</b>                           | 3  |
| <b>Balkone:</b>                      | 3  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 211,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,08                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 359.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 200,00 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 250,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 70,00 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Ema Salkic-Hadzipasic**

Realbüro Knitl GmbH  
Landstrasse 1

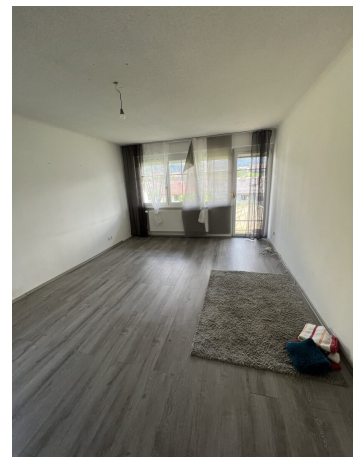
8753 Fohnsdorf

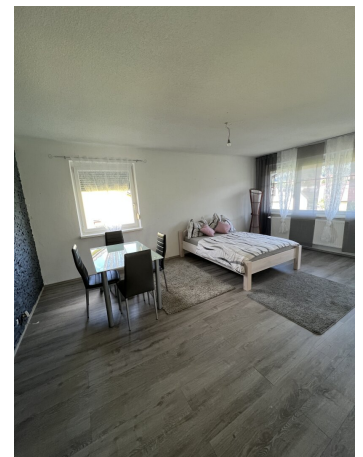
T 035732247  
H 06649160934

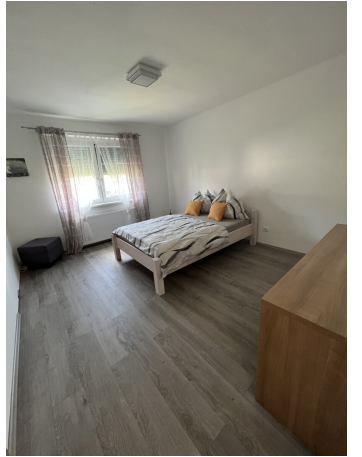
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



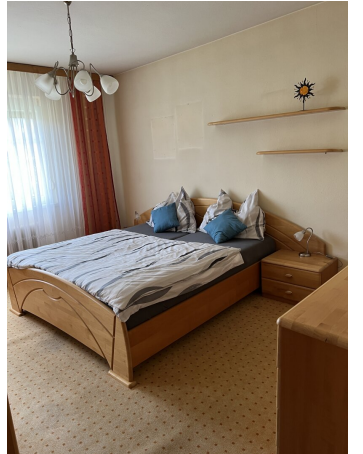
termin zur

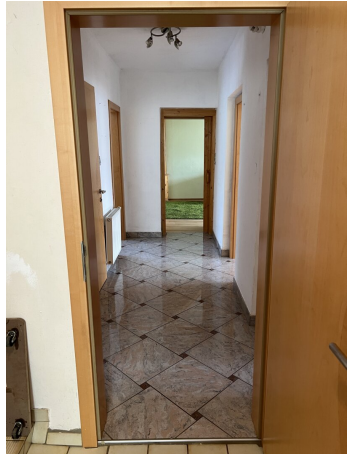




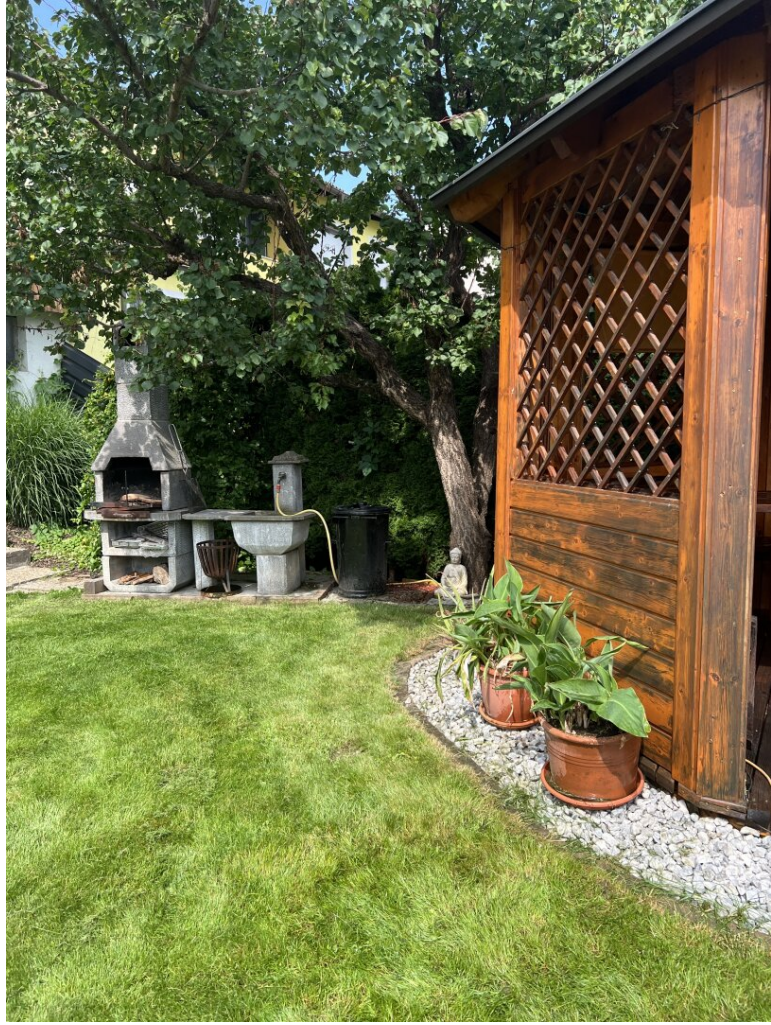


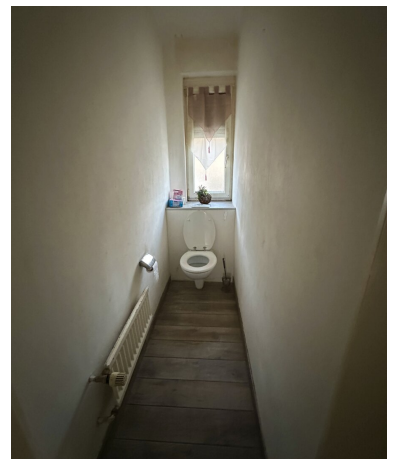






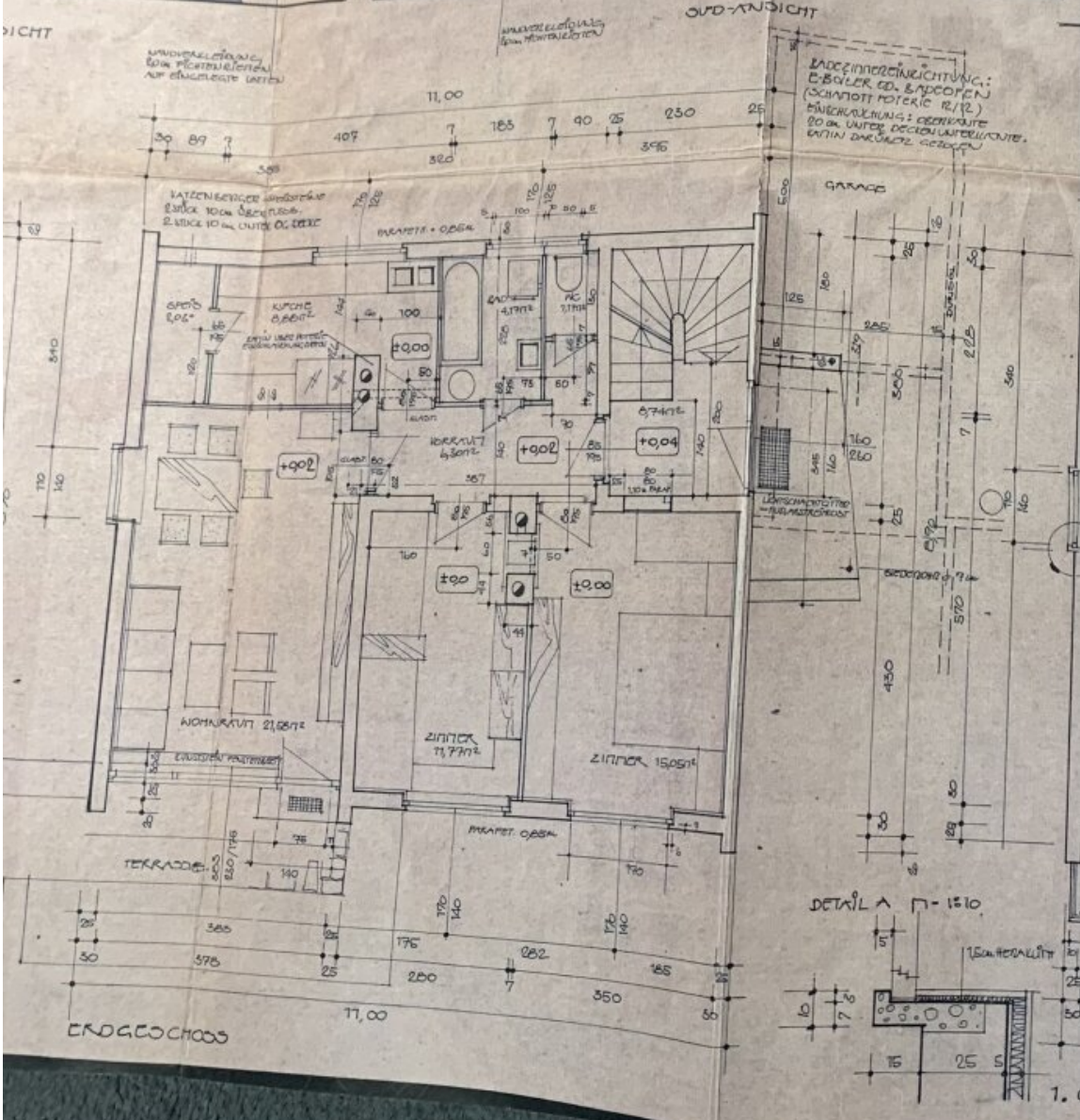
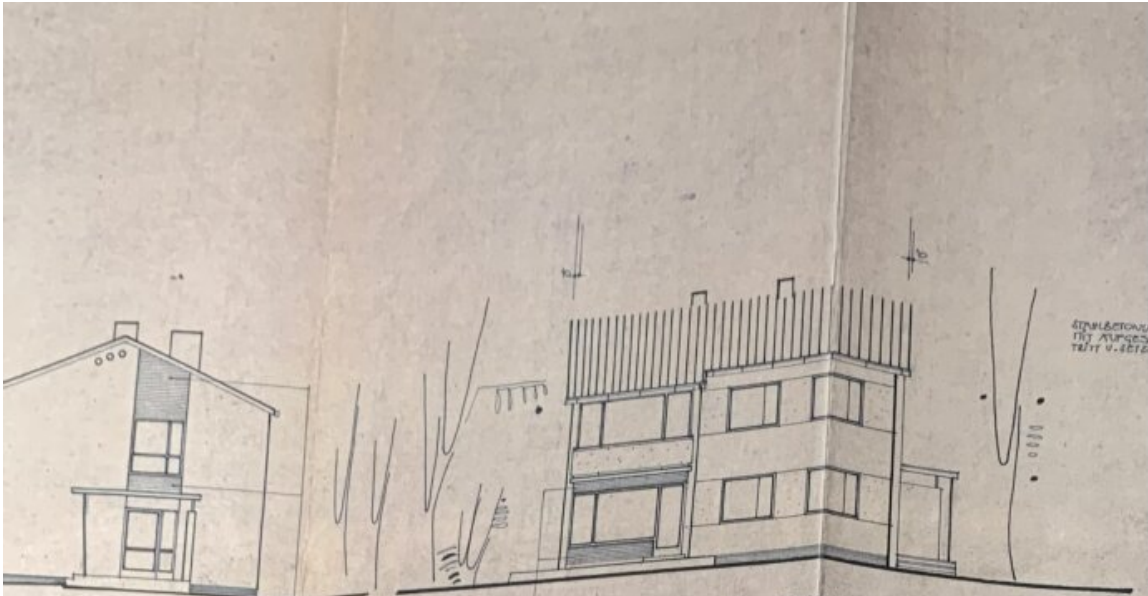










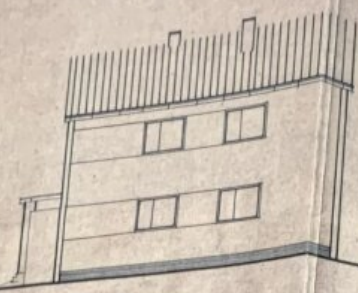


ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ  
 ΤΕΧΝΙΚΗ: 50% ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΑΝΩΤΕΡΗΣ  
 ΟΥΤΕΛΙΑΣ : 50% ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΤΩΤΕΡΗΣ  
 ΑΥΤΟΧΡΗΣΙΑΣ : 10% ΠΕΛΛΗΝΕΡΕΙΑ

ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ  
 ΑΥΤΟΧΡΗΣΙΑΣ : 50% ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ + 40% ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ  
 ΠΥΡΡΕ-ΜΕΣΟΚΥΡΤΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΩΤΕΡΗΣ  
 ΤΕΧΝΙΚΗ : 70% ΕΠΙΧΡΗΣΙΜΟΤΗΤΑ



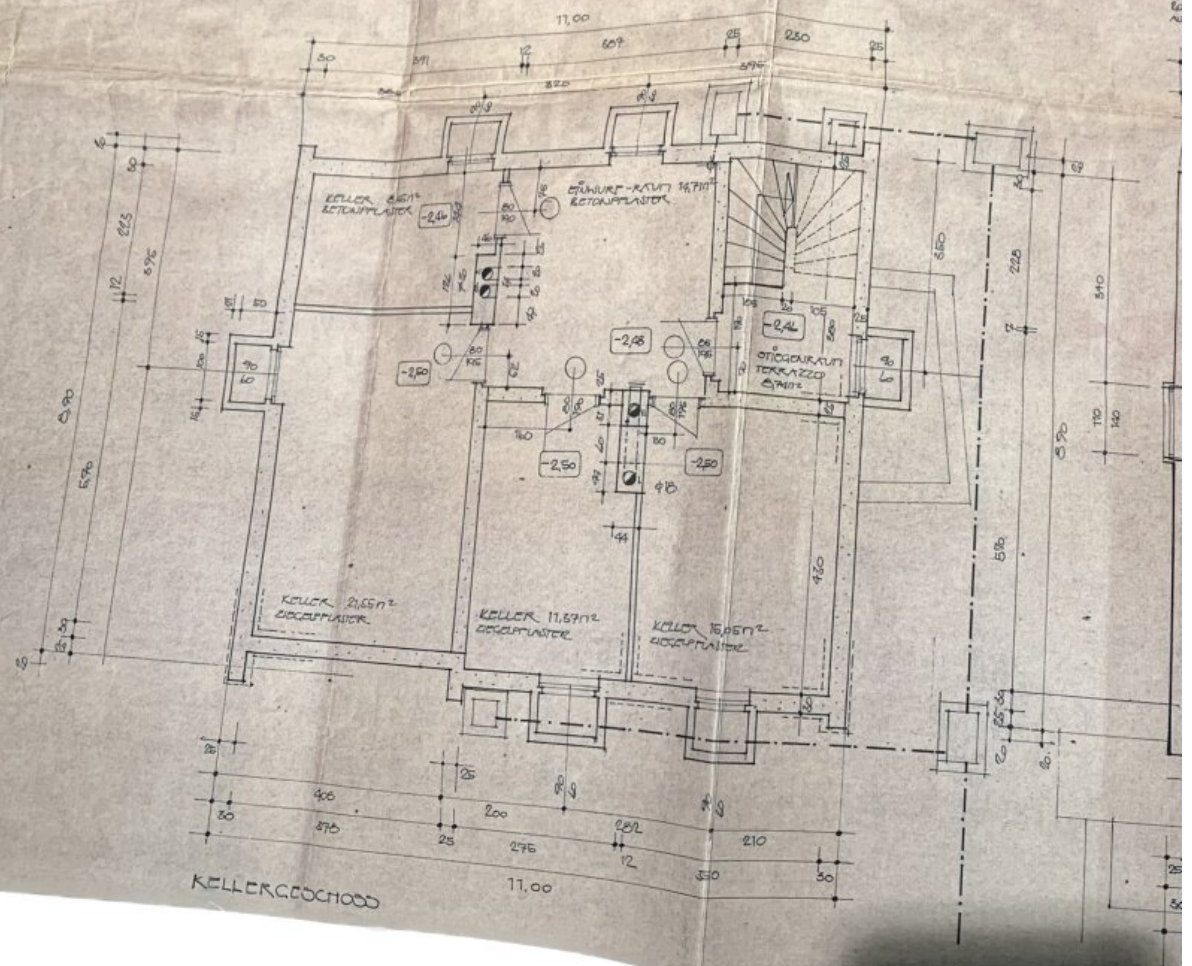
WEST-ANSICHT



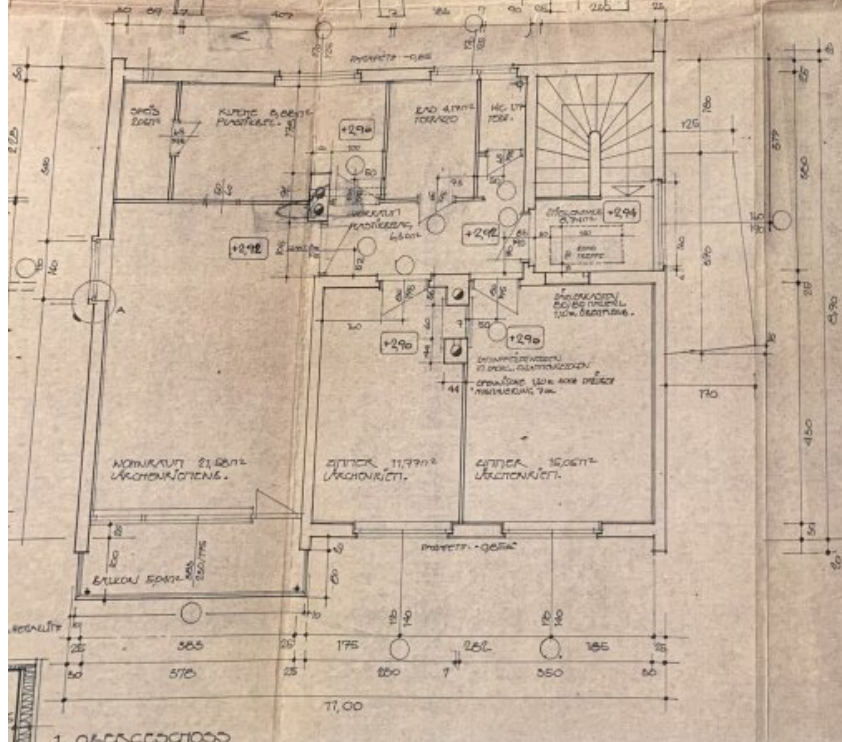
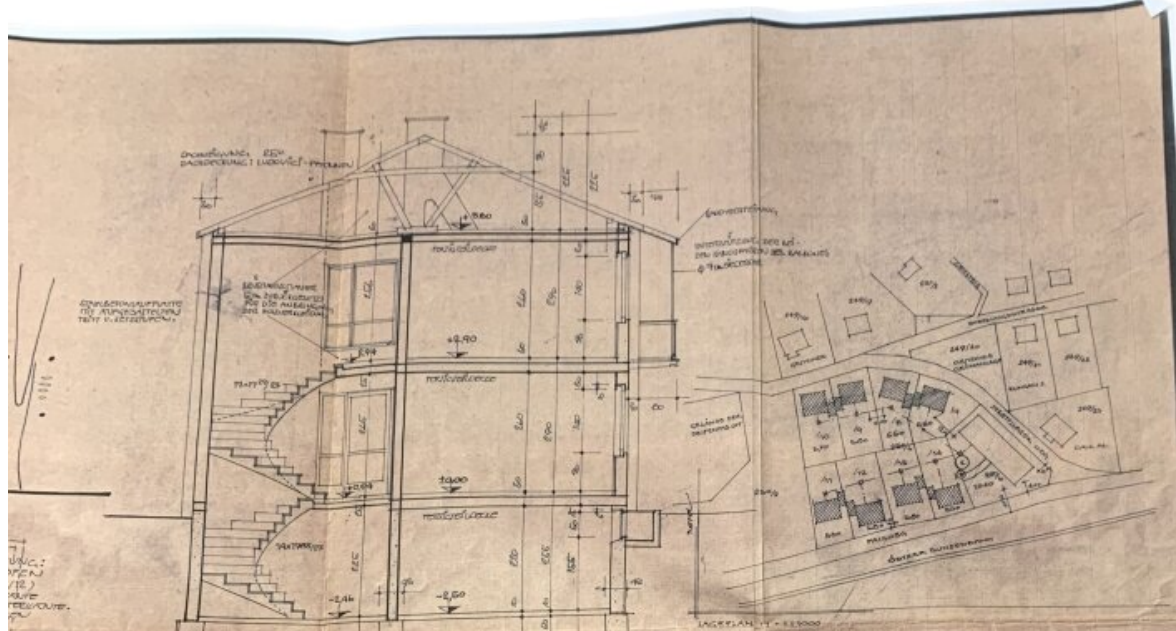
NORD-ANSICHT



OST-ANSICHT



KELLERCOCHOOD



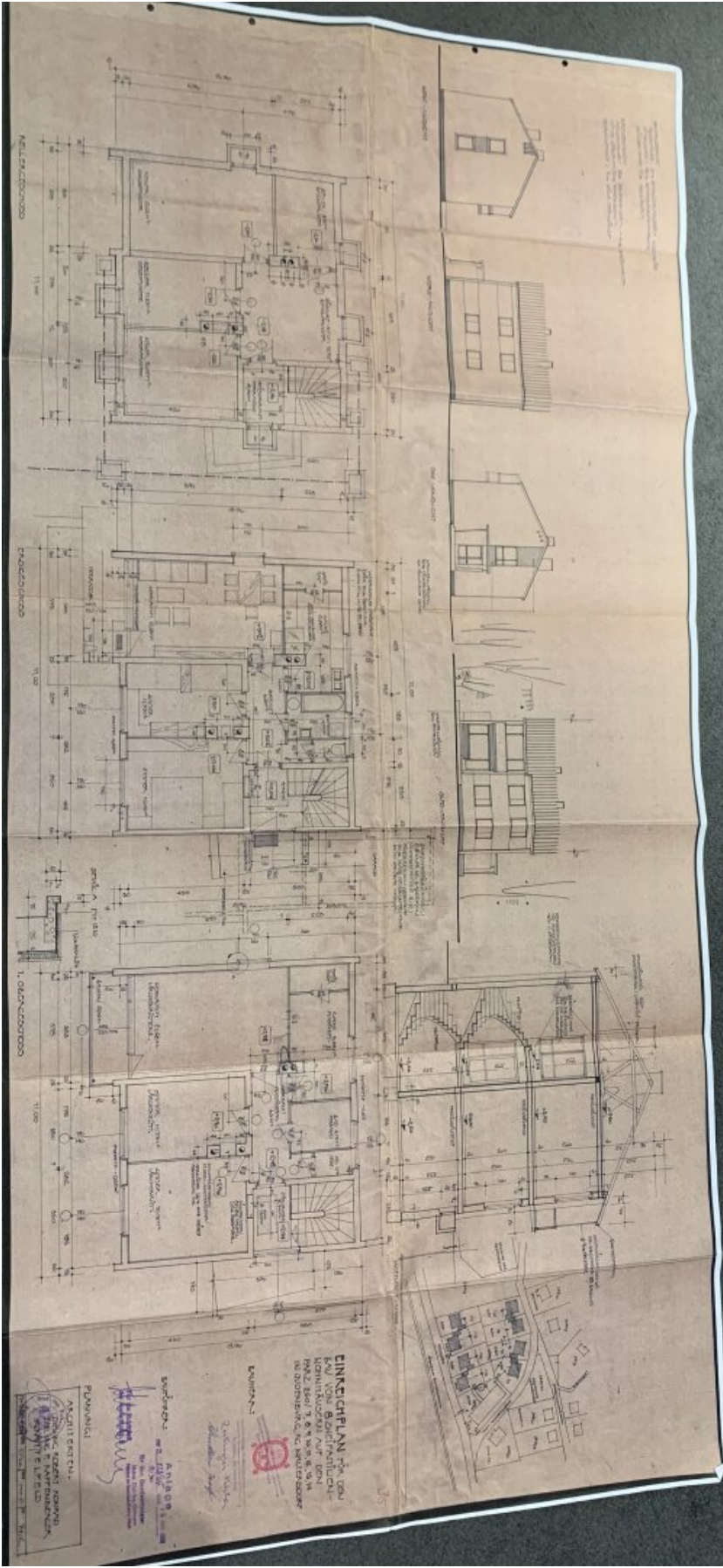
EINREICHPLAN FÜR DEN  
 BAV VON 8 ZWEIETAGE-  
 WOHNHÄUSERN AUF DEN  
 PARZ. 250/ 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14  
 IN JUDENBURG, KG. WALTERSDORF

BAUHERRN:  
 Rüdiger Nitsch  
 Hinkensdorf

BAUFÜHRER:  
 Anlage  
 vom 21. 12/14 vom 20. 10/15  
 für den Bundesminister  
 Hubert Düll, Ing. Günther  
 Nitsch in Badenweiler VdB

PLANUNG:  
 ARCHITECTEN:  
 DIPL. ING. ROBERT KONRAD  
 DIPL. ING. F. KAPPENBERGER  
 KENNELFELD

35



**EINKEIPLAN** NACH DEN  
 SAU VON DER BAUFACHKOMMISSION  
 NACHGESEHEN UND BEFÜR-  
 WILDIGT. AM 15. DEZEMBER 1928  
 IN BERLIN. DR. H. H. H. H. H.

**ENTWERFER:** *Paul Schmitt*  
**ARCHITECT:** *Paul Schmitt*  
**PLANNING:** *Paul Schmitt*

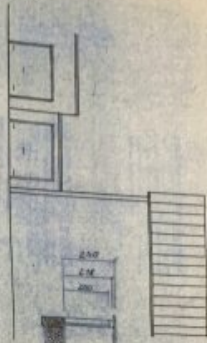
**VERLAG:** *Paul Schmitt*  
**DRUCK:** *Paul Schmitt*



Grundriss



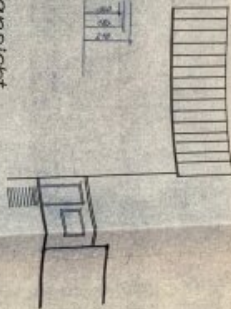
Nordansicht



Schnitt



Südansicht



Lageplan M:1:1000

*Rauter Josef  
Rauter Fritz*



|   |   |   |
|---|---|---|
| BAUHER<br><i>Josef Rauter<br/>Fritz Rauter</i>  | BAUFÖHRER<br><i>Josef Rauter<br/>Fritz Rauter</i> | PLANUNG<br><i>Josef Rauter<br/>Fritz Rauter</i> |
| Einreichplan für den<br>Gangenzubau zum best. Wohnh.<br>JAM, RAUTER JOSEF, ZUDENBURG, Siedlungsgebiet<br>0170519 / 1972   M + F: 100   PAZ.NR.: 37010 |   |   |





Das Land  
Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

## Strettwegerweg 11

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: Kataster  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 23.12.2024

0 M 1:1.000 50 m





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten der malerischen Landschaft von Judenburg, im Herzen der Steiermark. Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und modernes Wohnen, sondern auch einen atemberaubenden Grünblick, der Sie jeden Tag aufs Neue verzaubern wird.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten, die sich auf drei Etagen verteilen. Jede Einheit bietet eine großzügige Wohnfläche und ist mit Fliesen oder Kunststoffböden ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine neu angeschlossene Fernwärme, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Einbauküche in jeder Wohneinheit verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Die Wohnungen im EG und 1. OG verfügen über einen Balkon. Ein weiterer kleiner Balkon ist über das Stiegenhaus im 1. Stock erreichbar. Das Untergeschoss kann bei Bedarf als dritte Wohneinheit genutzt werden.

Raumaufteilung im 1. OG: Vorraum, 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-Esszimmer mit Zugang auf einen Balkon, Küche mit Abstellnische, Badezimmer mit Badewanne, separates WC.

Raumaufteilung im EG: Vorraum, 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-Esszimmer mit Zugang auf einen Balkon, Küche mit Abstellnische, Badezimmer mit Badewanne und WC.

Die Raumaufteilung des UG gliedert sich aus in: Vorraum, Abstellraum, Heizraum, Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Küche mit Essbereich, 2 Zimmer; eines davon mit Zugang in den Garten.

Ein Highlight jeder Einheit ist definitiv entweder ein Balkon oder der Zugang in den Garten, von wo aus Sie einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur genießen können. Hier können Sie den Tag entspannt beginnen oder bei einem Glas Wein den Abend ausklingen lassen.

Die Verkehrsanbindung des Hauses ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Autobahnanschluss ist schnell zu erreichen. Der Bahnhof von Judenburg ist nur wenige Gehminuten entfernt, was Ihnen eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden bietet.

In der direkten Umgebung des Hauses finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die idyllischen Wanderwege und Radstrecken laden zu ausgiebigen Touren durch die wunderschöne Landschaft ein.

Das Haus ist perfekt geeignet für 2 Familien, welche die Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss bewohnen wollen. Die Zugänge zu den getrennten Wohneinheiten, erfolgt über ein gemeinsames Stiegenhaus. Die dritte Einheit könnte perfekt zur gemeinsamen Nutzung herangezogen werden.

Die Heizkostenverrechnung der Fernwärme erfolgt über die direkte Anmeldung beim Versorgungsunternehmen; aktuell sind 300,00 € brutto als Teilzahlungsbetrag angesetzt. Je nach tatsächlichem Verbrauch ergibt sich nach der Abrechnungsperiode ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

Einen zusätzlichen Komfort bietet die zugehörige Garage mit angrenzendem Raum zur Unterbringung von Werkzeugen, Maschinen oder ähnlichen Utensilien. Schöne Abende können im vorhandenen Pavillon verbracht werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Gegenden der Steiermark und genießen Sie jeden Tag den traumhaften Grünblick.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://realbuero-knidl.service.immo/registrieren/de) - <https://realbuero-knidl.service.immo/registrieren/de>

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **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