

**\*\*NEU\*\* GEPFLEGTES HAUS AM MURWALD**



**Objektnummer: 59400**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8750 Judenburg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	910,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 82,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien





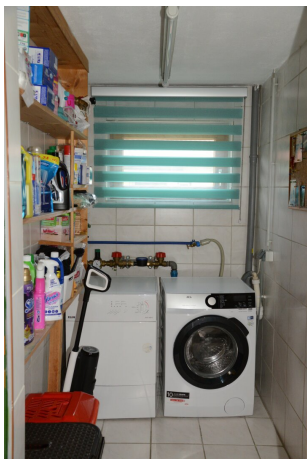


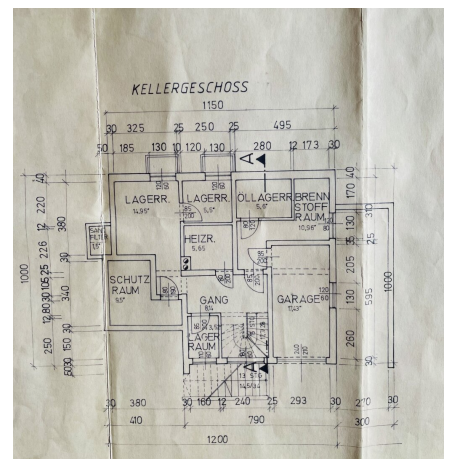
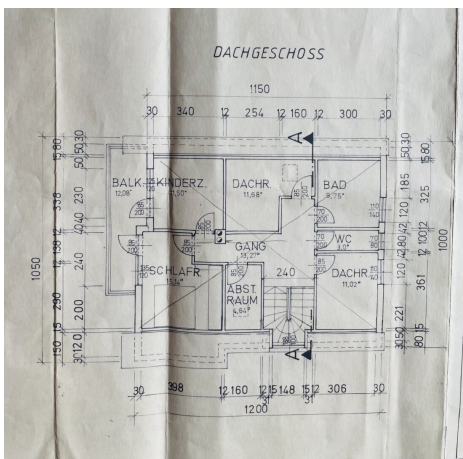
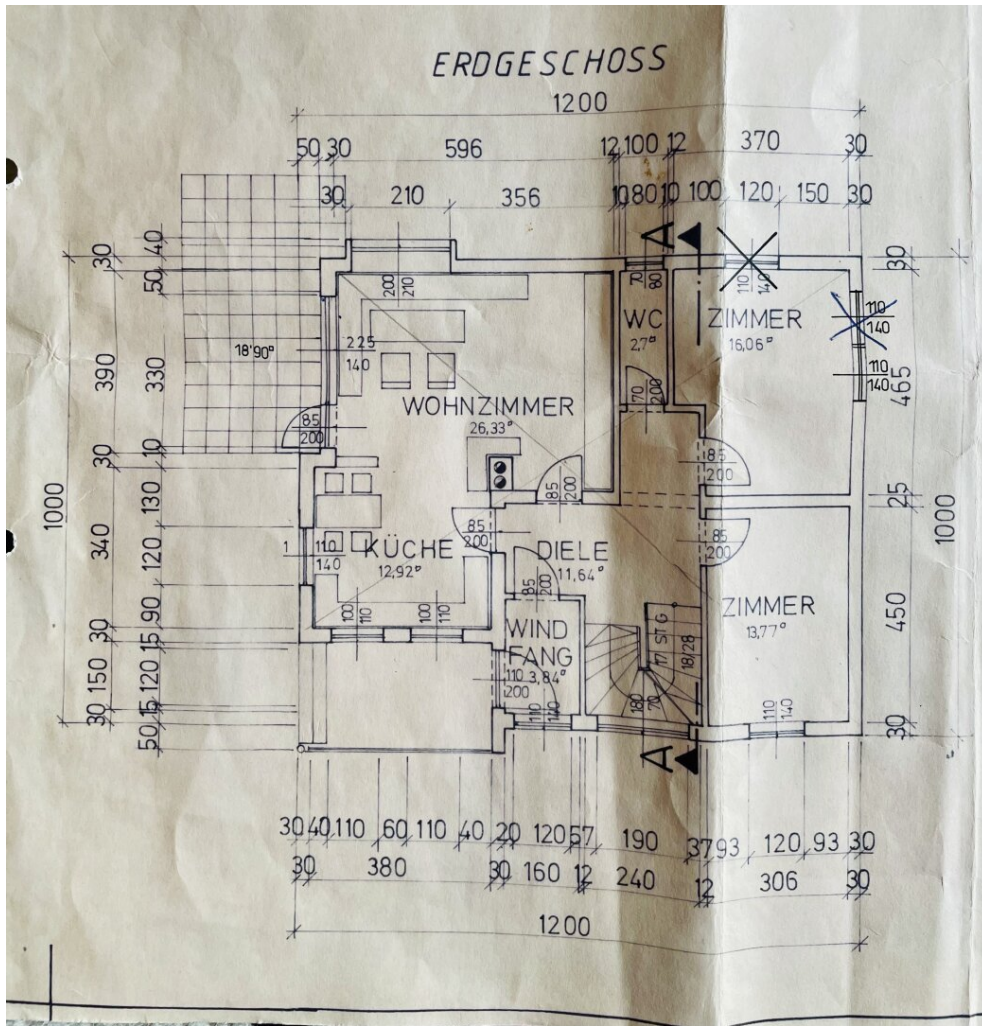












# Objektbeschreibung

## TOP GEPFLEGTES HAUS IN WALDRANDLAGE

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige Immobilie mit 6 Zimmern (+Dachboden) und einer Wohnfläche von ca. 167m<sup>2</sup> sowie großem Eigengrund, Garage und überdachtem Autoabstellplatz in absoluter Ruhelage angrenzend an ein Naherholungsgebiet in 8750 Judenburg.

Dieses beeindruckende Haus bietet Ihnen eine reine Wohnfläche von ca. 167m<sup>2</sup> und 6 Zimmer. Es ist mit einem Garten, 1 Balkon, 1 Terrasse, einer Garage mit 1 Stellplatz sowie einem zusätzlichen Carport, 2 WCs und 2 Bädern ausgestattet, beheizt wird über eine Gastherme im Keller. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählt eine Sauna, eine Infrarotkabine sowie ein Fitnessraum. Der Dachboden ist loftartig ausgebaut und kann als Gäste- oder Arbeitszimmer sowie als Atelier hervorragend genutzt werden.

### Räumlichkeiten: Haus 1

- **Nutzfläche: ca. 250m<sup>2</sup> auf 3 Etagen + Dachboden**
- **Balkon: ca. 12m<sup>2</sup>**
- **Nebennutzfläche: weitere Abstellräume/ Scheunen im Garten**
- **Garten: ca. 900m<sup>2</sup>**

**(siehe Verkaufsplan - 2 Zimmer im OG sind zusammengelegt)**

### Fertigstellung/Zustand:

Die Immobilie wurde als Ziegelmassivbau mit ausgezeichneter Dämmung, 3-fach verglasten Fenstern inkl. Aluläden und Rollläden errichtet. Der Garten verfügt neben reichlich Freifläche über mehrere Hochbeete, 2 Werkstätten, eine Gartenhütte und eine Fahrradabstellhütte. Fliesen, Parkett und Sanitärausstattung sind in sehr gutem Zustand.

### Lage:

Die Liegenschaft ist in der Ostwerkasse gelegen. Es gibt nur ein direktes Nachbargrundstück. In 2 Gehminuten befindet man sich im Naherholungsgebiet des Murwaldes, welcher zu Spaziergängen, Wandertouren und Radtouren in der Natur einlädt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Villen und großen Einfamilienhäusern.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In 5 Autominuten erreicht man sowohl die historische Altstadt Judenburgs als auch das nahe gelegene Einkaufszentrum. Bus- und Bahnverbindungen sind fußläufig erreichbar sorgen für schnelle und bequeme Verbindungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei. In wenigen Autominuten gelangt man zur Therme Fohnsdorf Aqualux sowie zum Red Bull Ring. Die Montanstadt Leoben sowie große Arbeitgeber wie AT&S, Mayr Melnhof, Logistik Knapp, sind nur eine halbe Auto- oder Zugstunde entfernt. In unmittelbarer Umgebung die finden sich weiters die Betriebe Zellstoff Pöls, das Holzinnovationszentrum, die Pabst Holzindustrie, Schaffer Holz, und Mondi, um nur einige zu nennen. Für Sportbegeisterte sind die umliegenden Ski und Wandergebiete (Zirbitzkogel, Obdacherland, Grebenzen ein weiteres Asset). Auch kulturell bietet die Region mit dem Red Bull Ring, der Abtei Seckau, dem Stift St. Lambrecht einiges. In nur einer Autostunde erreicht man Graz, sowie Klagenfurt und den Wörthersee. Auch Slowenien, Kroatien, und die obere Adria sind schnell erreichbar. Will man doch lieber in der Steiermark bleiben, bietet das steirische Vulkanland mit seiner Vielzahl an Thermen und Buschenschänken und die steirische Toskana reichlich Möglichkeiten für Ausflüge und weekend get aways.

**Preis:**

Der **Preis** für das Haus beträgt **€ 599.000,-**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap