

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in
Judenburg – Ihr neues Zuhause wartet!**



Objektnummer: 6409/520

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mozart-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Baujahr:	1966
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	57.000,00 €
Betriebskosten:	92,77 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	9,28 €

Ihr Ansprechpartner

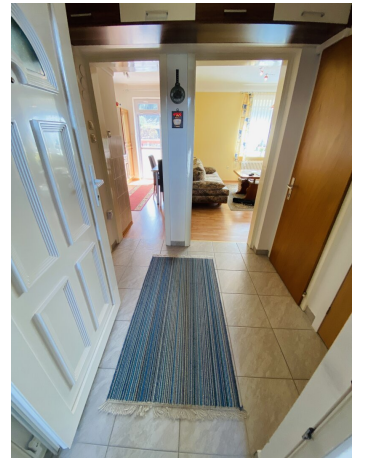


Thobias Rampitsch

ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +4367762195156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGliche GARANTIE GELIEFERT



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Siedlung in Judenburg, ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre suchen und dennoch stadtnah leben möchten. Das Zentrum von Judenburg ist mit dem Auto in nur ca. 5 Minuten erreichbar, zu Fuß sind es etwa 20 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind somit schnell und bequem erreichbar – eine perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe.

Wohnfläche & Aufteilung

Mit einer Wohnfläche von ca. 46 m² bietet diese charmante Wohnung ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf Gemütlichkeit und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- **Vorraum** mit Zugang zu allen Haupträumen
- **Abstellraum** – praktisch für Stauraum oder Haushaltsgeräte
- **Separates WC**
- **Badezimmer** mit Badewanne – perfekt für entspannte Stunden
- **Küche** mit Zugang zum Balkon
- **Wohnzimmer** – hell und freundlich, mit Durchgang zum Schlafzimmer
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen und über das Wohnzimmer begehbar

Balkon & Ausrichtung

Ein absolutes Highlight ist der **kleine, süße Südbalkon**, der direkt von der Küche aus begehbar ist. Hier genießen Sie die Sonne von morgens bis abends – ideal für Sonnenanbeter, Pflanzenfreunde oder einfach für entspannte Stunden mit einer Tasse Kaffee. Dank der südseitigen Ausrichtung sind auch die Innenräume wunderbar lichtdurchflutet und strahlen eine warme, freundliche Atmosphäre aus.

Besonderheiten

- Ruhige Wohnlage in angenehmer Nachbarschaft

- Helle Räume mit viel Tageslicht
- Gut geschnittene, funktionale Raumaufteilung
- Bad mit Wanne und separates WC
- Balkon mit Südausrichtung
- Ideale Wohnung für Singles oder Paare

*Die Wohnung wurde in den letzten Jahren als Zweitwohnsitz genutzt. Die Kosten für die Heizung sind eine Annahme.

Rücklage des Wohnhauses derzeit ein Guthaben in der Höhe von € 75.933,91

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap