GROßZÜGIGE TERRASSE I RUHIGE LAGE I 3 ZIMMER I FAMILIENFREUNDLICH I NATURNAH I AB SOFORT I PROJEKT WOHNEN

Objektnummer: 38020

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

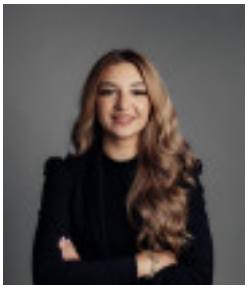
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Judendorf
Baujahr:	1981
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,73 m²
Nutzfläche:	88,73 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 144,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	179.900,00 €
Betriebskosten:	200,32 €
Heizkosten:	177,87 €
USt.:	55,83 €

Provisionsangabe:

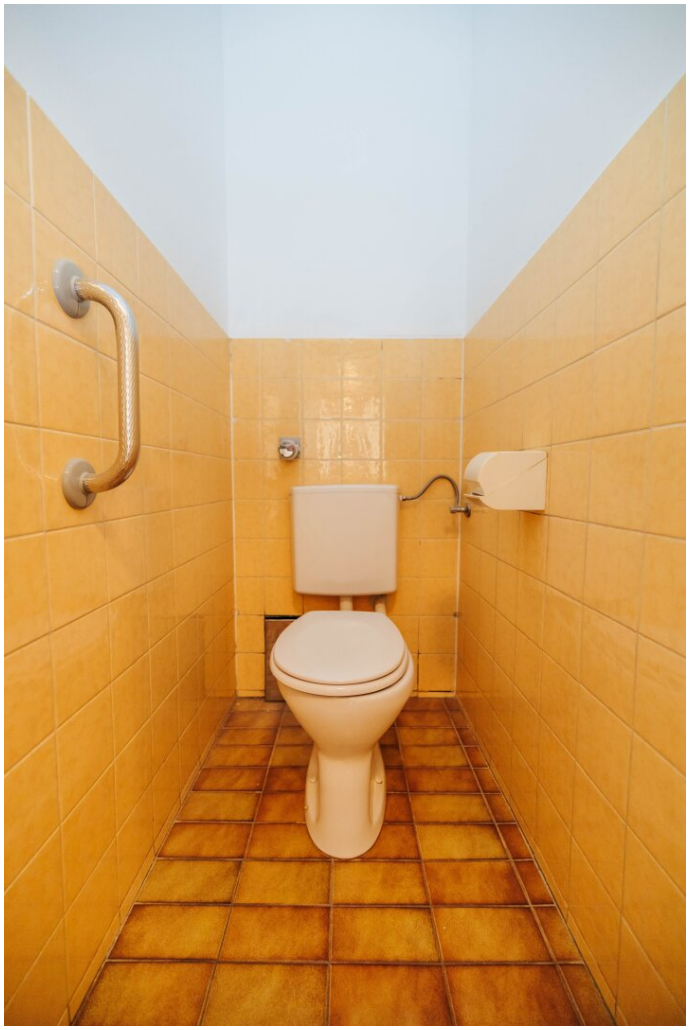
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

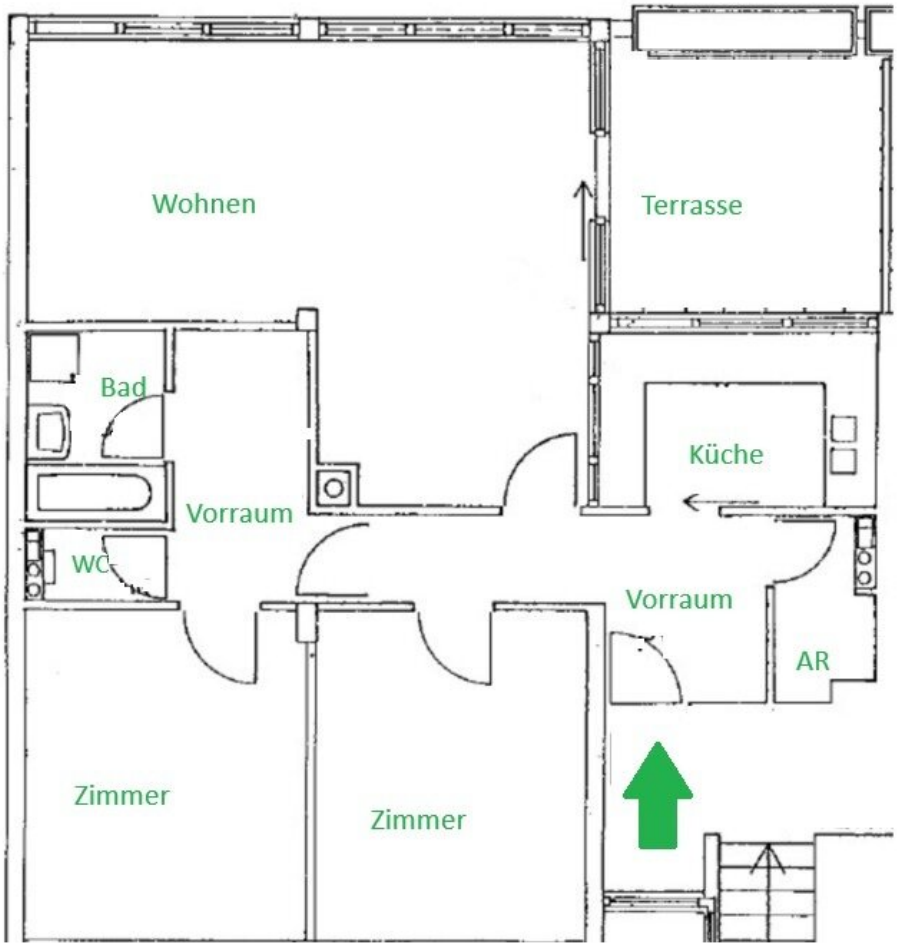
Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic

Projekt Wohnen Gruppe GmbH




Wohnen
Terrasse
Bad
Küche
Vorraum
WC
Vorraum
AR
Zimmer
Zimmer

Objektbeschreibung

Ruhe genießen & Sonne tanken – 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Westterrasse in zentraler Lage von Judendorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Bahnhofstraße 18 in Judendorf-Straßengel – einer gepflegten, ruhig gelegenen 3-Zimmer-Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer besonders schönen Terrasse in sonniger Westlage und einer angenehmen Wohnatmosphäre, die ideal für Paare, Familien oder alle ist, die Freiraum und Ruhe schätzen.

- **Rund 88 m² Wohnfläche mit klarer Raumaufteilung**

  Drei gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Platz für Alltag, Familie oder Homeoffice – funktional getrennt und vielseitig nutzbar.

- **Großzügige Terrasse mit Westausrichtung und Innenhofblick**

  Die **11,65 m² große Terrasse** ist hofseitig ausgerichtet, ruhig gelegen und lädt mit ihrer **sonnigen Westausrichtung** zu entspannten Nachmittagen und lauen Abenden im Freien ein – ein echtes Highlight dieser Wohnung.

- **Helle Wohnatmosphäre durch viele Fensterflächen**

  Alle Räume sind gut belichtet und sorgen für eine angenehme, **lichtdurchflutete Wohnqualität** – den ganzen Tag über.

- **Separate Küche & eigener Abstellraum**

  Die Küche ist vom Vorraum aus separat begehbar und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Der zusätzliche Abstellraum schafft wertvollen Stauraum – ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte oder als praktische Ergänzung zur Küche.

- **Badezimmer & separates WC**

  Das Badezimmer ist verfliest und mit **Badewanne**, **Waschbecken** und **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Die **Toilette ist separat begehbar** – funktional und komfortabel gelöst.

- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**

Zur Wohnung gehört ein **eigenes Kellerabteil**, das ausreichend Platz für alles bietet, was nicht täglich gebraucht wird.

- **Ruhige, gepflegte Wohnanlage**

  Die im Jahr 1981 errichtete Anlage ist in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch ihre **familienfreundliche, grüne Umgebung**. Die Wohnung liegt im **1. Stock** – ein Lift ist nicht vorhanden, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt.

Wohnen mit Terrasse, Licht & Lebensqualität

Die Wohnung liegt im beliebten Ortsteil **Judendorf** in der Gemeinde Gratwein-Straßengel – ruhig, zentral und bestens angebunden. Es handelt sich um die **Top 3** in der **Bahnhofstraße 18**. Die Wohnfläche von **ca. 88,73 m²** verteilt sich auf drei separat begehbare Zimmer, eine eigene Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** und eine großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne.

Der Grundriss ist klar strukturiert: Vom zentralen Vorraum gelangen Sie in sämtliche Wohnräume. Besonders angenehm ist der direkte Zugang vom großzügigen Wohnzimmer auf die **westseitige Terrasse**, die durch ihre ruhige Lage im Innenhof ein besonders hohes Maß an Privatsphäre bietet – hier lässt sich der Feierabend genießen, ein kleiner Gartenersatz einrichten oder der Essbereich in den Sommermonaten nach draußen verlegen.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Fernwärme**, die Wohnräume sind mit einem **schönen, gepflegten Parkettboden** ausgestattet. Ein **Kellerabteil** ist im Kaufpreis enthalten.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine **helle, gut aufgeteilte Wohnung mit Freifläche** suchen – in einer gepflegten Umgebung mit guter Infrastruktur und Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Naherholung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen diese schöne Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <100m
Klinik <125m

Krankenhaus <4.350m

Kinder & Schulen
Schule <1.875m
Kindergarten <425m
Universität <7.200m
Höhere Schule <7.275m

Nahversorgung
Supermarkt <550m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <4.400m

Sonstige
Geldautomat <325m
Bank <325m
Post <575m
Polizei <2.050m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <5.850m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap