

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



Objektnummer: 38046

**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 m ²
Nutzfläche:	88,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 144,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	179.900,00 €
Betriebskosten:	200,32 €
Heizkosten:	177,86 €
USt.:	55,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabina Maitz

Projekt Wohnen Gruppe GmbH

Klosterwiesgasse 4
8010 Graz

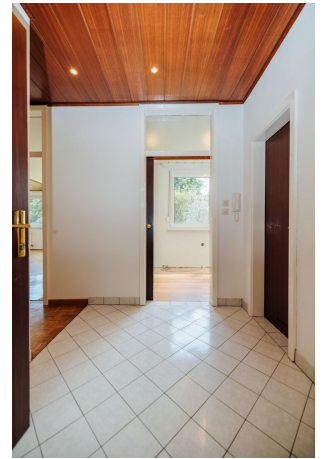
T 0316850850
H +43 664 427 00 57

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

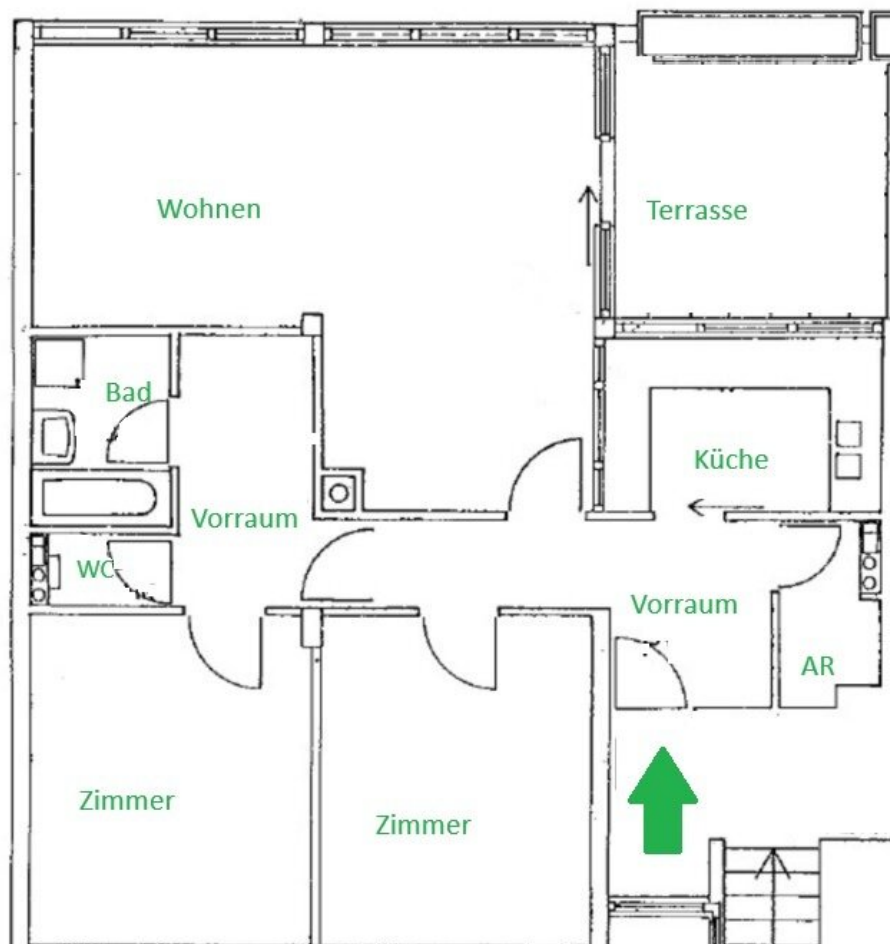












Objektbeschreibung

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