# Neubau-Wohnung mit 3 Zimmern, 90 m² Garten und 2 Parkplätzen in moderner Siedlung in Wasendorf

**Objektnummer: 6349/1596**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8750 Judenburg |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,30 m² |
| **Nutzfläche:** | 74,30 m² |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 87,30 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 55,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 229.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.082,10 € |
| **Betriebskosten:** | 165,98 € |
| **Heizkosten:** | 34,97 € |
| **USt.:** | 23,59 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

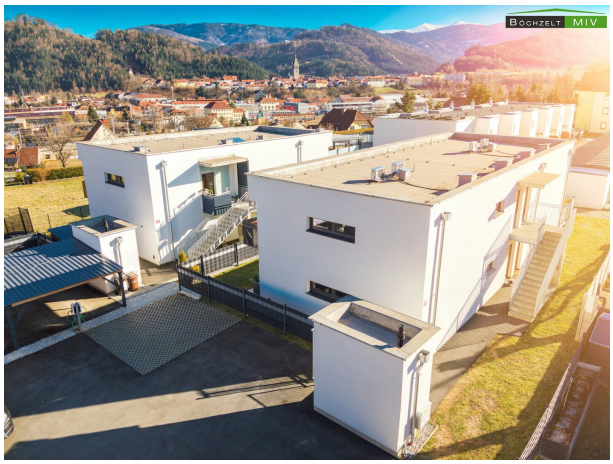
## Ihr Ansprechpartner

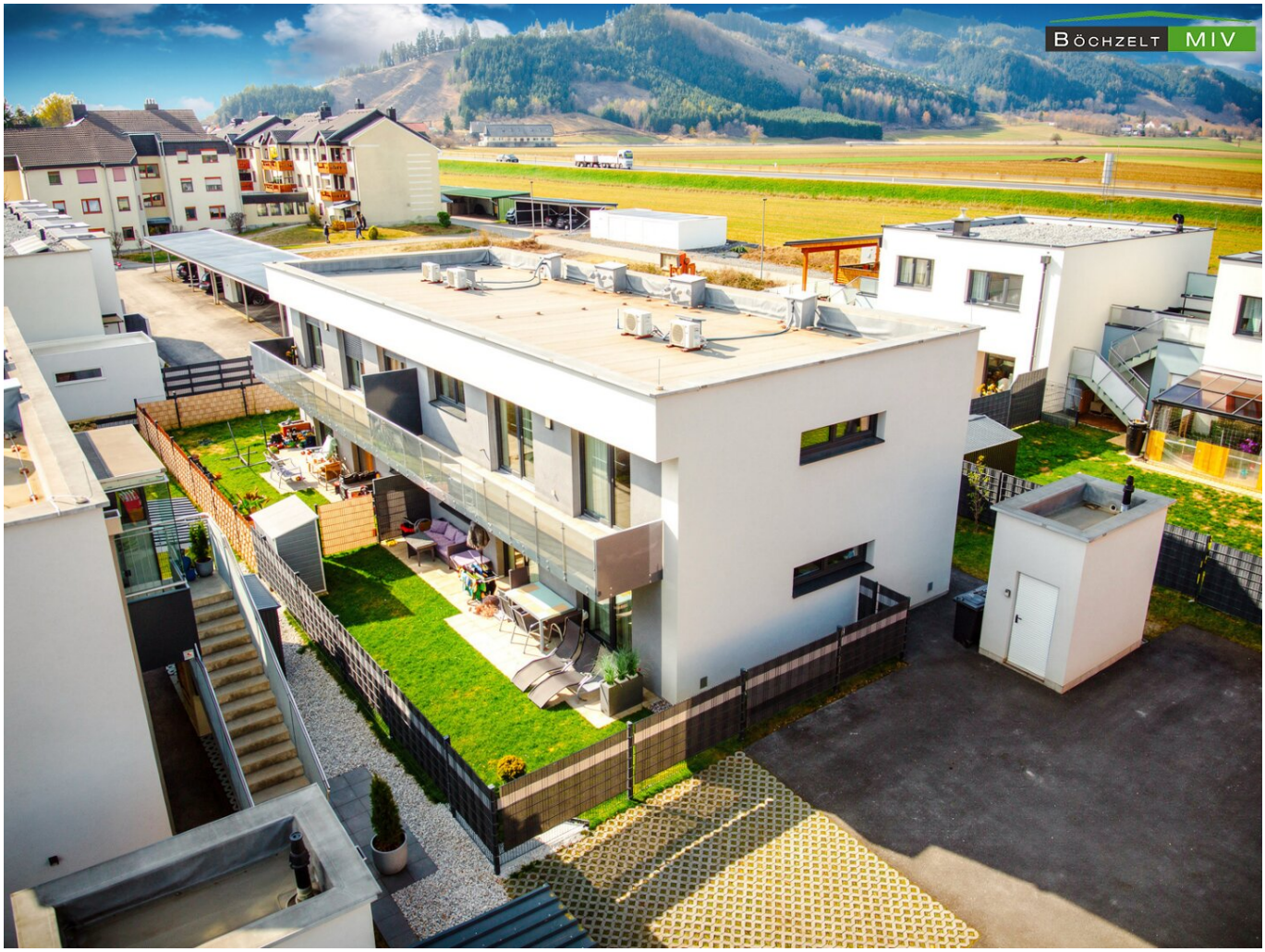
**Tobias Weikl**

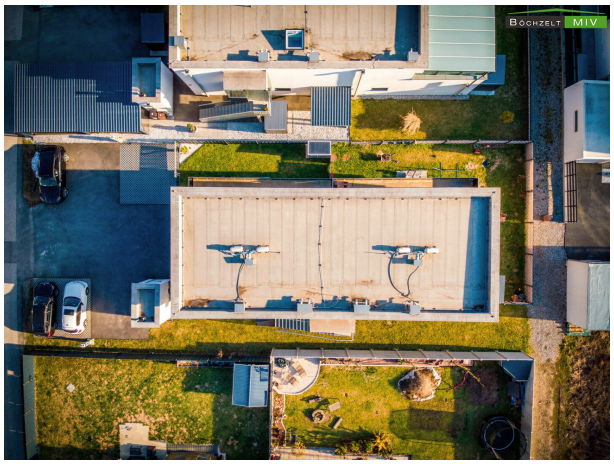
Böchzelt Immobilien GmbH

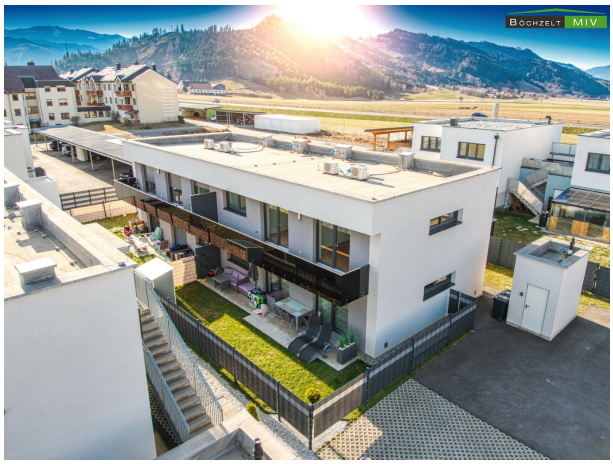
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
ON AIR

BÖCHZELT MIV
ON AIR

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

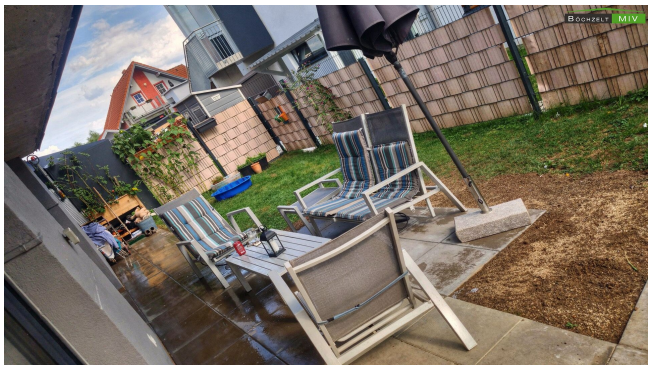
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
XL
PAPER TOWEL ROLL
Silan
Dank
EHT

BÖCHZELT MIV

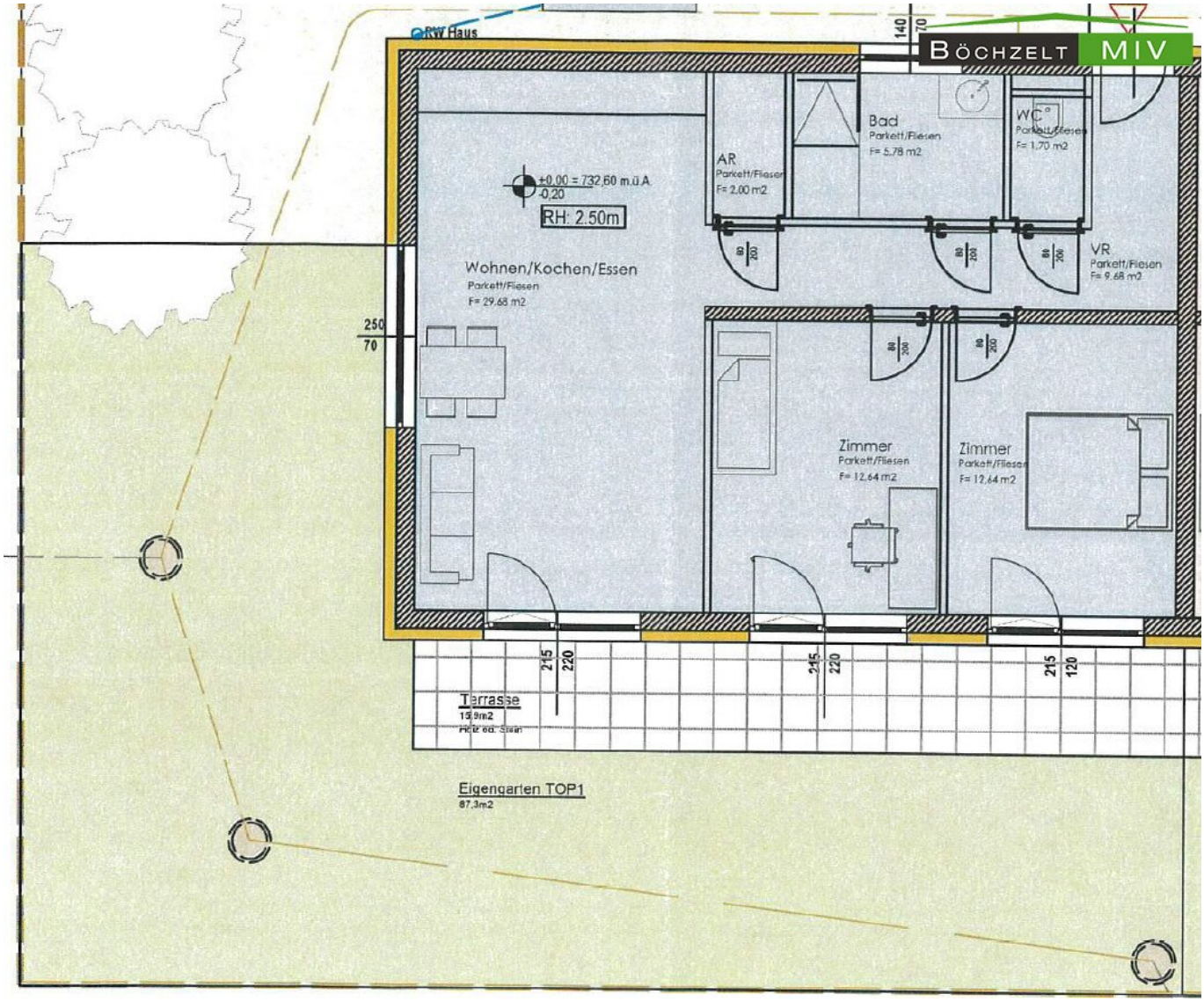

BÖCHZELT MIV

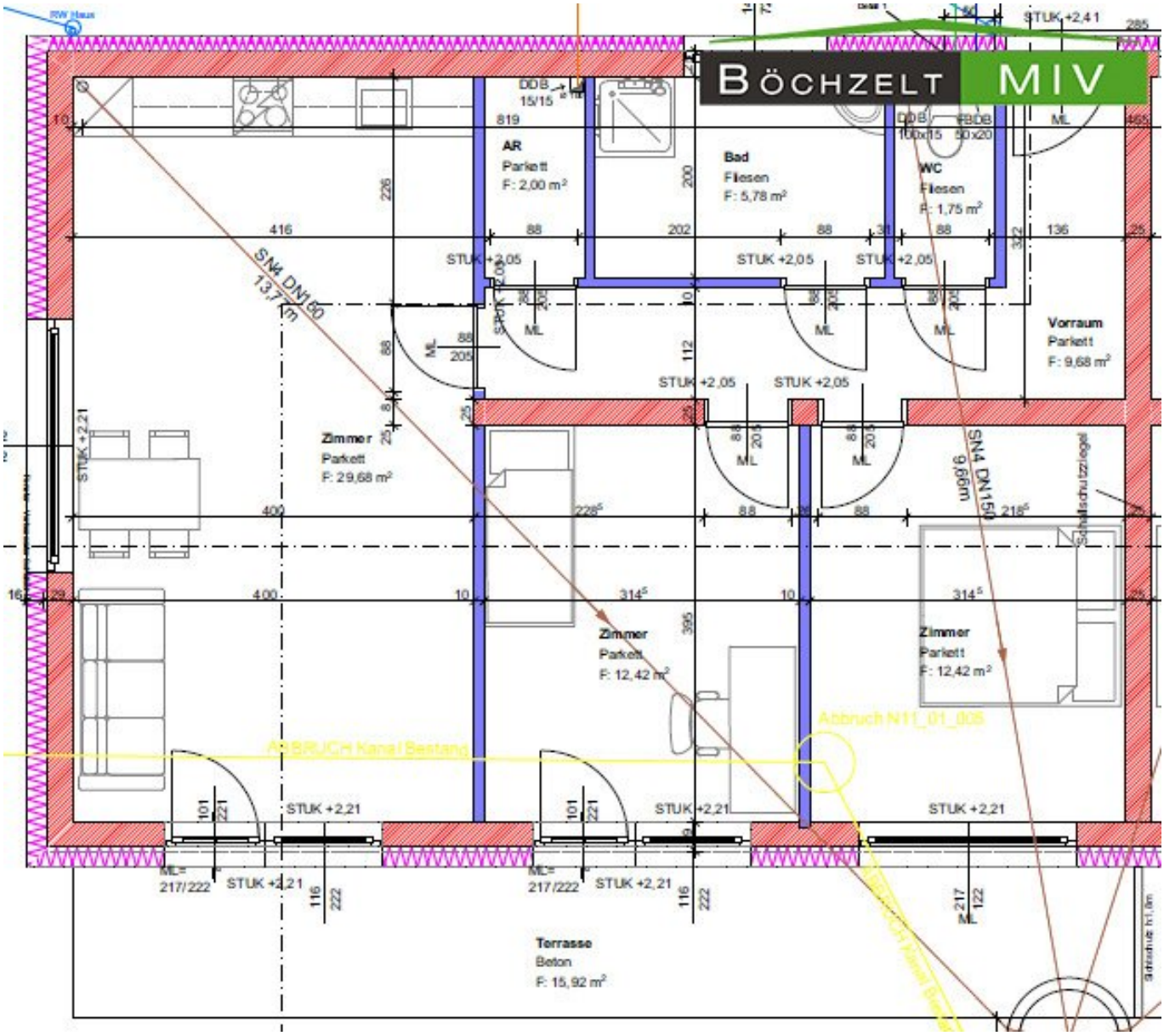
BÖCHZELT MIV

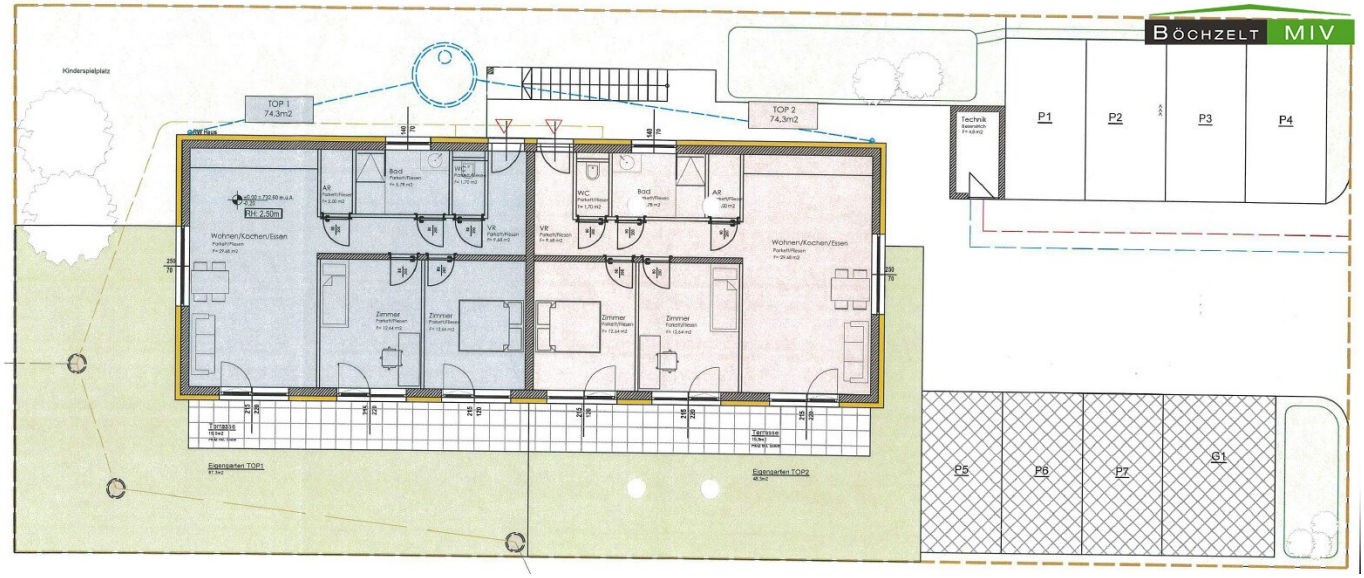
BÖCHZELT MIV

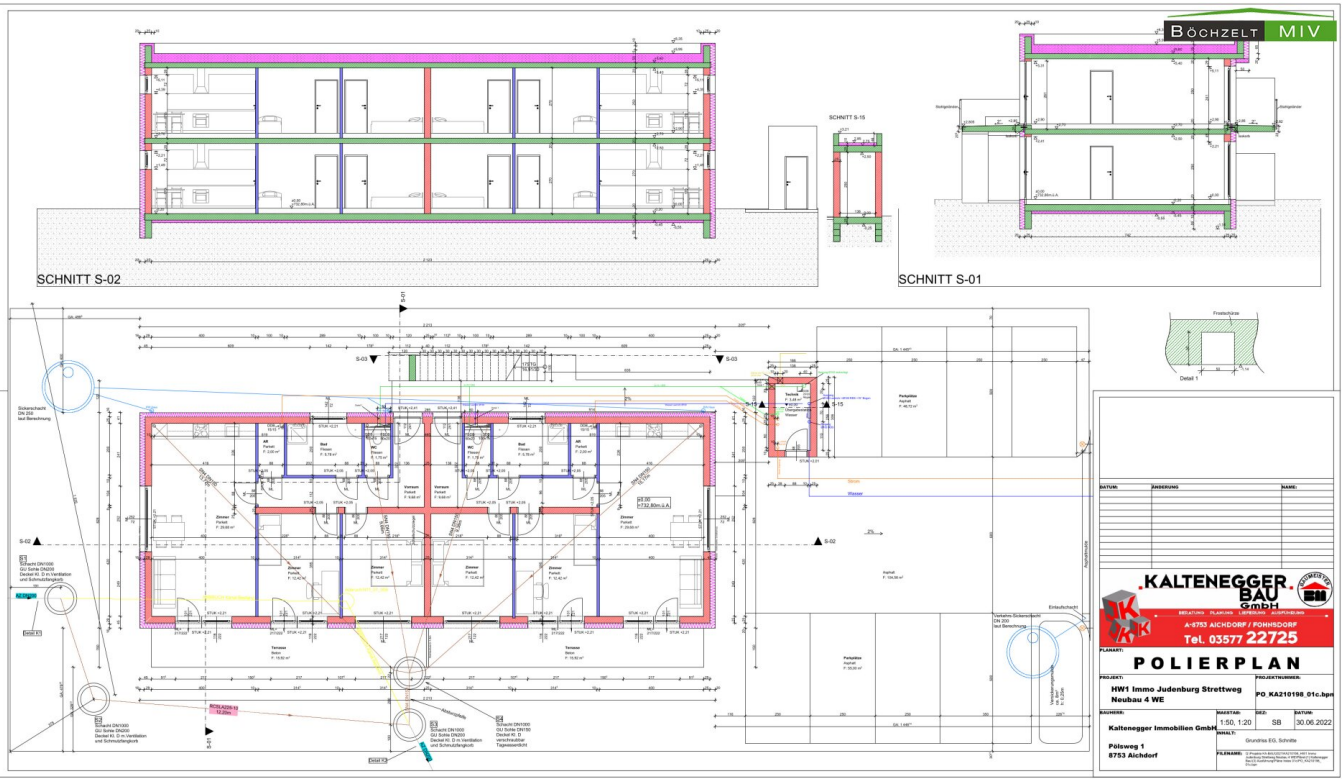
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


RW Haus
BÖCHZELT MIV
140
70
Bad
Parkett/Fliesen
F= 5,78 m2
WC
Parkett/Fliesen
F= 1,70 m2
AR
Parkett/Fliesen
F= 2,00 m2
±0,00 = 732,60 m.ü.A.
-0,20
RH: 2.50m
Wohnen/Kochen/Essen
Parkett/Fliesen
F= 29,68 m2
VR
Parkett/Fliesen
F= 9,68 m2
250
70
Zimmer
Parkett/Fliesen
F= 12,64 m2
Zimmer
Parkett/Fliesen
F= 12,64 m2
215
220
215
220
215
120
Terrasse
15,9m2
Eigengarten TOP1
87,3m2


BÖCHZELT MIV
AR
Parkett
F: 2,00 m²
Bad
Fliesen
F: 5,78 m²
WC
Fliesen
F: 1,75 m²
Vorraum
Parkett
F: 9,68 m²
Zimmer
Parkett
F: 29,68 m²
Zimmer
Parkett
F: 12,42 m²
Zimmer
Parkett
F: 12,42 m²
Terrasse
Beton
F: 15,92 m²
SN4 DN150
13,7 m
SN4 DN150
9,99 m
Schallschutzziegel
ABBRUCH Kanal Bestand
Abbruch N11_01_005
STUK +2,41
STUK +2,05
STUK +2,21
ML
DDB
15/15
DDB
100x15
FBDB
50x20


BÖCHZELT MIV
Kinderspielplatz
TOP 1
74,3m2
TOP 2
74,3m2
Wohnen/Kochen/Essen
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Wohnen/Kochen/Essen
Bad
WC
Bad
WC
Technik
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
G1
Eigengarten TOP1
Eigengarten TOP2


BÖCHZELT MIV
SCHNITT S-02
SCHNITT S-15
SCHNITT S-01
Detail 1
KALTENEGGER BAU GmbH
A-8753 AICHDORF / FÖHNSDORF
Tel. 03577 22725
POLIERPLAN
HW1 Immo Judenburg Strettweg
Neubau 4 WE
PO_KA210198_01c.bpn
Kaltenegger Immobilien GmbH
Pölsweg 1
8753 Aichdorf
1:50, 1:20
SB
30.06.2022
Grundriss EG, Schnitte

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Top 1 | Wohnung | Erdgeschoß | ~~Garten Top 1~~ | 74,12 m² | ~~87~~ |

BÖCHZELT MIV

***Nutzflächenaufstellung***

| Raum | Wohnnutzfläche |
|---|---|
| Vorraum | 9,68 m² |
| WC | 1,70 m² |
| Bad | 5,78 m² |
| AR | 2,00 m² |
| Wohnküche | 29,68 m² |
| Zimmer | 12,64 m² |
| Zimmer | 12,64 m² |
| Summe | 74,12 m² |

| | | |
|---|---|---|
| Terrasse | 15,90 m² | |
| **Zubehör:** | | |
| Garten Top 1 | 87,30 m² | Eigengarten |

BÖCHZELT MIV

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

## GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | EA-Art: |
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 363,4 m² | Heiztage | 295 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 290,7 m² | Heizgradtage | 4325 Kd | Solarthermie | - m² |
| Brutto-Volumen ($V_B$) | 1 191,9 m³ | Klimaregion | ZA | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 760,8 m² | Norm-Außentemperatur | -15,3 °C | Stromspeicher | - kWh |
| Kompaktheit (A/V) | 0,64 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WWWB-System (primär) | Wärmepumpe |
| charakteristische Länge ($l_c$) | 1,57 m | mittlerer U-Wert | 0,230 W/m²K | WWWB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-BGF | - m² | $LEK_T$-Wert | 19,73 | RH-WB-System (primär) | Wärmepumpe |
| Teil-BF | - m² | Bauweise | mittelschwere | RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-$V_B$ | - m² | | | | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| | | Ergebnisse | | | Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,SK}$ = | 38,3 | kWh/m²a | entspricht | $HWB_{Ref,SK,zul}$ = | 46,6 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{SK}$ = | 38,3 | kWh/m²a | | | |
| Endenergiebedarf | $EEB_{SK}$ = | 42,4 | kWh/m²a | | | |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE,SK}$ = | 0,68 | | entspricht | $f_{GEE,SK,zul}$ = | 0,75 |
| Erneuerbarer Anteil | - | | | entspricht | Punkt 5.2.3 a, b, c | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $Q_{h,Ref,SK}$ = | 19 848 kWh/a | $HWB_{Ref,SK}$ = | 54,6 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $Q_{h,SK}$ = | 20 202 kWh/a | $HWB_{SK}$ = | 55,6 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | $Q_{tw}$ = | 3 714 kWh/a | $WWWB$ = | 10,2 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | $Q_{h,Ref,SK}$ = | 9 330 kWh/a | $HEB_{SK}$ = | 25,8 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | $e_{AWZ,WW}$ = | 0,89 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | $e_{AWZ,RH}$ = | 0,31 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | $e_{AWZ,H}$ = | 0,40 |
| Haushaltsstrombedarf | $Q_{HHSB}$ = | 8 276 kWh/a | $HHSB$ = | 22,8 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $Q_{EEB,SK}$ = | 17 657 kWh/a | $EEB_{SK}$ = | 48,6 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | $Q_{PEB,SK}$ = | 28 780 kWh/a | $PEB_{SK}$ = | 79,2 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | $Q_{PEB,n.ern,SK}$ = | 18 010 kWh/a | $PEB_{n.ern,SK}$ = | 49,6 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | $Q_{PEB,ern,SK}$ = | 10 771 kWh/a | $PEB_{ern,SK}$ = | 29,6 kWh/m²a |
| Äquivalente Kohlendioxidemissionen | $Q_{CO2eq,SK}$ = | 4 008 kg/a | $CO_{2eq,SK}$ = | 11,0 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | $f_{GEE,SK}$ = | 0,65 |
| Photovoltaik-Export | $Q_{PVE,EXP,SK}$ = | 0 kWh/a | $PVE_{EXP,SK}$ = | 0,0 kWh/m²a |

## ERSTELLT

| | | | |
|---|---|---|---|
| GWR-Zahl | | Erstellerin | ARCHI DI.Vera Korab zt-gmbH |
| Ausstellungsdatum | 13.05.2021 | Unterschrift | DIPL. ING VERA KORAB |
| Gültigkeitsdatum | 12.05.2031 | | |
| Geschäftszahl | | | |

Alle Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können tatsächlich vorliegende Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsgewohnheiten unterliegen einer individuellen Lage können aus Gründen des Gesamtbilds und der Lage Einzelfall für Energieausweise dieser Art ungeeignet sein.

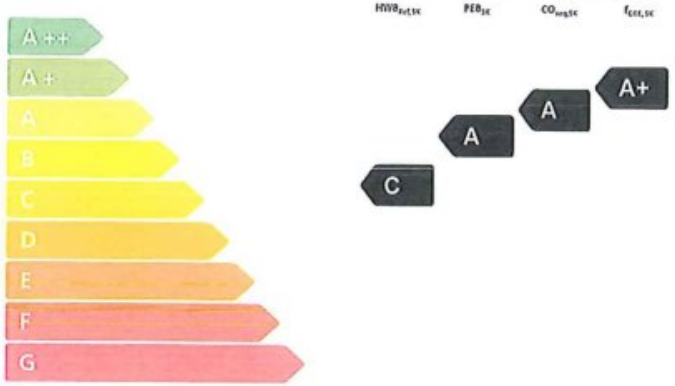
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BEZEICHNUNG | 4 WE Wasendorferweg | | Umsetzungsstand | Planung |
| Gebäude(-teil) | Wohnen | | Baujahr | 2021 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 3 b/s 9 Nutzungseinheiten | | Letzte Veränderung | |
| Straße | Wasendorferweg | | Katastralgemeinde | Judenburg |
| PLZ/Ort | 8750 | Judenburg | KG-Nr. | 65013 |
| Grundstücksnr. | 73/20 | | Seehöhe | 734 m |

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

$HWB_{Ref,SK}$ $PEB_{SK}$ $CO_{2eq,SK}$ $f_{GEE,SK}$




**$HWB_{Ref}$:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Richtenergiebedarf festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf handelt es sich zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dies zählen insbesondere die Verluste der Wärmeerzeugung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines sparsamen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**$f_{GEE}$:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen H-Transmissionsbedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

**$CO_{2eq}$:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener der Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klima wurde auf Basis der Primärdaten (1000 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Diese Energieausweis entspricht der Vorgabe der OIB Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2012/27/EU vom 13. Mai 2012 und der Energieeffizienz Vorlage Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsrahmen für die Konvertierung Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom 2010-09 - 2014-08, und es wurde die Alpha Konzept aktualisiert.

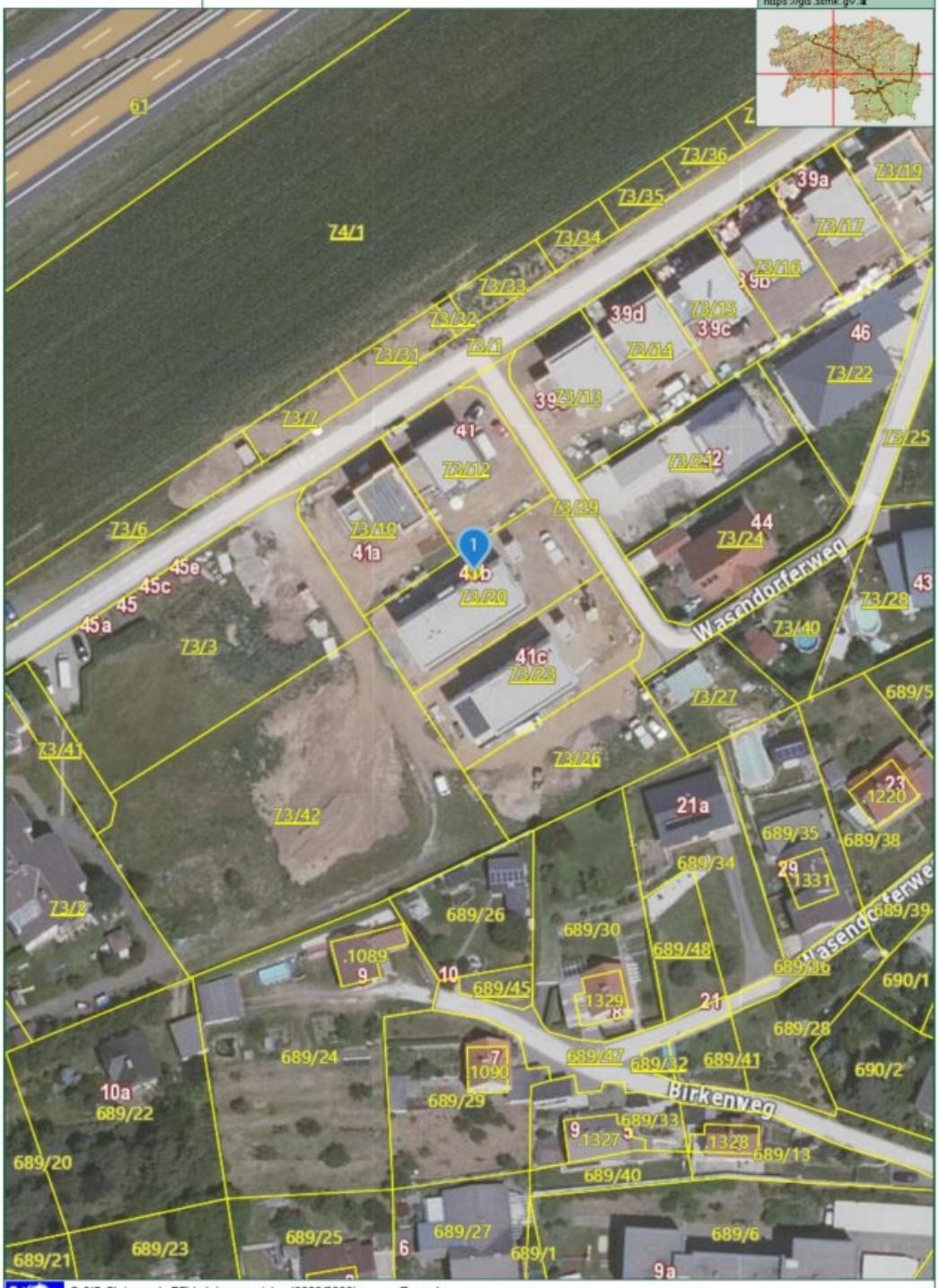
Stadtamt Judenburg
Bundesgebühr entrichtet/vorgeschrieben
EUR .....

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

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:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 02.04.2026

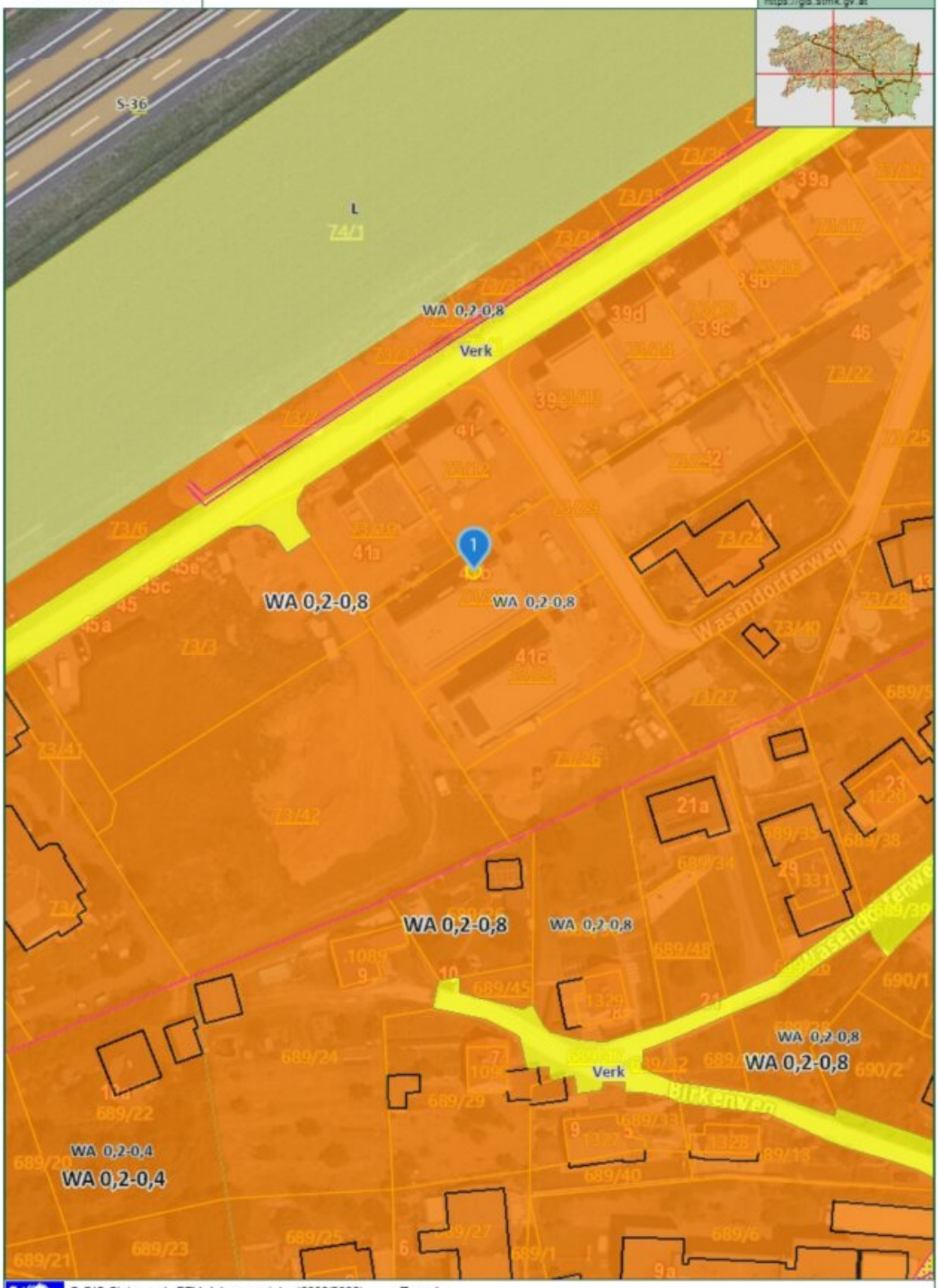
0 M 1:1.000 50 m

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

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:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 02.04.2026

0 M 1:1.000 50 m

BÖCHZELT MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

## Sie sind mit Ihrer Hausverwaltung unzufrieden?

# VERWALTUNGSWECHSEL

**leicht gemacht - jetzt Verwaltungsangebot anfordern!**

Ihre derzeitige Hausverwaltung ist schwer zu erreichen, kümmert sich nicht um Probleme in der Liegenschaft oder ignoriert die Anliegen der Eigentümer?

Gerne sehen wir uns Ihre Liegenschaft unverbindlich an, erstellen Ihnen ein attraktives Verwaltungsangebot und erledigen natürlich auch die Übernahme und Kündigung der Vorverwaltung!

- kompetente Hausverwaltung direkt aus der Region
- Notdienstnummer abends und am Wochenende
- regionales Professionistennetzwerk
- eigenes Haustechniker-Team
- 70 Jahre Branchenerfahrung
- MRG-, WEG- und Subverwaltung

**JETZT ANGEBOT SICHERN:**

**03512/82237**

IMMOBILIENTREUHÄNDER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENMAKLER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENVERWALTER STAATLICH GEPRÜFT · BAUTRÄGER STAATLICH GEPRÜFT

**Böchzelt Immobilien GmbH**
Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

BÖCHZELT MIV

# BÖCHZELT MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

## GUTSCHEIN FÜR EINE KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie! Dazu bedarf es zuerst allerdings der Ermittlung eines realistischen Verkaufswertes!

Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine kostenlose Marktwertanalyse Ihrer Liegenschaft im Wert von 299 € inklusive:

- Marktwertanalyse
- Grundbuchsauszug
- Drohnenaufnahmen
- Fotos der Liegenschaft
- Kataster- und Lageplan
- Flächenwidmungsplan

**JETZT BEWERTUNG SICHERN:**
**03512/82237**

IMMOBILIENTREUHÄNDER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENMAKLER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENVERWALTER STAATLICH GEPRÜFT · BAUTRÄGER STAATLICH GEPRÜFT

**Böchzelt Immobilien GmbH**
Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung** mit **Eigengarten und Terrasse** in einem **kleinen Haus mit nur 4 Wohneinheiten**. Die Wohnung liegt im **Erdgeschoss** und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von rund 74,3 m² laut Topografie**. Herzstück ist der helle Wohn-Essbereich mit Zugang auf die großzügige Terrasse und in den Eigengarten. Die hochwertige **Einbauküche ist im Kaufpreis von EUR 229.000,- bereits enthalten**, ebenso wie **zwei zugeordnete KFZ-Abstellplätze** samt **E-Ladestation** direkt bei der Liegenschaft.

Die Wohnung wurde erst vor wenigen Jahren in einem **Neubau (Baujahr ca. 2022)** errichtet und präsentiert sich daher in **sehr gutem, nahezu neuwertigem Zustand**. Durch die **Klimatisierung im Wohnzimmer und in einem der Schlafzimmer**, die energieeffiziente Bauweise, die **grüne Umgebung** sowie die **gute Verkehrsanbindung** eignet sich das Objekt ideal für Eigennutzer, die modernen Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet eine **komfortable 3-Zimmer-Aufteilung** und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien:

- Ein **großer Wohn-/Koch-/Essbereich** mit ca. 29,68 m² bildet das Zentrum der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Eigengarten. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

- Zwei **schön geschnittene Schlafzimmer** mit jeweils ca. 12,42 m² bieten ausreichend Platz für Doppelbett, Schrank und zusätzliche Möbel. Eines der Zimmer ist zusätzlich **klimatisiert** und sorgt damit auch in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen.

- Ein **zentraler Vorraum** mit ca. 9,68 m² erschließt alle Räume und bietet Platz für Garderobe und Stauraum.

- Das **Bad** mit ca. 5,78 m² ist mit zeitgemäßen Fliesen und Sanitärausstattung ausgeführt und verfügt über ausreichend Platz für ein modernes Familienbad.

- Ein **separates WC** (ca. 1,75 m²) mit Handwaschbecken erhöht den Wohnkomfort.

- Ein praktischer **Abstellraum** mit ca. 2,00 m² sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Zur Wohnung gehört eine **Terrasse mit ca. 15,90 m²** (Betonbelag) sowie ein **Eigengarten mit rund 87,3 m²** laut Plan. Diese Kombination aus Terrasse und Garten macht das Objekt besonders für Eigennutzer attraktiv, die Wert auf **Freiflächen und Wohnen im Grünen** legen - ideal zum Entspannen, Grillen oder als Spielfläche für Kinder.

Das Gebäude wurde in **massiver Ziegelbauweise** mit **Schallschutzziegeln** errichtet und erfüllt moderne Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz. Laut Plänen sind **Fenster mit verbessertem Schallschutz** verbaut, wodurch ein sehr angenehmes und ungestörtes Wohnambiente gewährleistet ist. Die Wohnung verfügt über großflächige Fensterfronten in Richtung Terrasse und Garten, wodurch viel Tageslicht in den Wohnbereich gelangt. Die Beheizung erfolgt über eine **zentrale Heizanlage mit energieeffizienter Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung, was für ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima sorgt. Die Warmwasserbereitung ist in das zentrale Heizsystem eingebunden. Im Wohnbereich sowie in einem Schlafzimmer wurden **Klimageräte installiert**, die in den Sommermonaten zusätzlichen Komfort bieten. In den Wohn- und Schlafräumen ist **Parkettboden** verlegt, der eine behagliche Wohnatmosphäre schafft, während in Vorraum, Bad, WC und Abstellraum pflegeleichte **Fliesenböden** überzeugen. Die Elektroinstallation entspricht aktuellem Standard, und im Haus befinden sich ein eigener Technikraum sowie eine zentrale Übergabestation. Die **Einbauküche** inklusive der wesentlichen Geräte ist im Kaufpreis enthalten.

Aktuell ist die Wohnung **befristet vermietet bis 31.07.2028**. Für Eigennutzer bedeutet dies, dass Sie die Wohnung zunächst als **ertragreiches Investment** halten können und diese **nach Auslaufen des Mietvertrages selbst beziehen** oder über eine etwaige neue Vermietung entscheiden. Der derzeitige Mietvertrag generiert laut Unterlagen eine **monatliche Gesamtmiete von rund EUR 1.067,02 brutto**. Nach Abzug der aktuellen monatlichen Vorschreibung für **Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Heizung und Wasser/Kanal** (ca. **EUR 315,- brutto**, laut Vorschreibung inklusive USt) verbleibt ein **jährlicher Ertrag von rund EUR 9.033,72.**

Diese Immobilie vereint **modernen Wohnkomfort, Eigengarten, Terrasse, zwei Parkplätze** und eine **gute Verkehrsanbindung** in einem kleinen, überschaubaren Wohnhaus mit nur vier Einheiten. Die neuwertige Bausubstanz, die energieeffiziente Haustechnik, die hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenböden, die Klimatisierung sowie die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche machen die Wohnung zu einem **rundum stimmigen Angebot für Eigennutzer und Anleger**.

Durch die aktuelle Vermietung bis Ende Juli 2028 profitieren Käufer von einem **laufenden, attraktiven Mietertrag**, bevor sie die Wohnung später selbst beziehen oder weiterhin als

Anlageobjekt nutzen. Die Kombination aus **guter Anbindung an die Infrastruktur Judenburgs und der Arena Fohnsdorf, moderner Ausstattung, Eigengarten und kompaktem Grundriss** ist in dieser Form selten und macht das Objekt besonders interessant für Paare, Singles mit Platzbedarf oder kleine Familien, die Wert auf **qualitatives Wohnen mit eigenen Freiflächen im Grünen** legen.

**Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- 3-Zimmer-Gartenwohnung in Judenburg, Wasendorferweg 41b, Top 2
- Wohnnutzfläche ca. **74,3 m²** laut Topografie
- **Erdgeschoss** mit großzügiger Terrasse (ca. 15,92 m²) und Eigengarten (rund 43 m²)
- Kleines Haus mit **nur 4 Wohneinheiten**
- Heller Wohn-/Koch-/Essbereich mit ca. 29,68 m² und Ausgang auf Terrasse und Garten
- 2 Schlafzimmer, eines davon zusätzlich **klimatisiert**
- Klimatisierung auch im **Wohnzimmer**
- Bad mit zeitgemäßer Sanitärausstattung, separates WC
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Hochwertige **Einbauküche im Kaufpreis inkludiert**
- **2 zugeordnete KFZ-Abstellplätze** direkt bei der Liegenschaft mit **E-Ladestation**
- Moderne, massive Bauweise mit **Schallschutzziegeln** und schalloptimierten Fenstern

- **Zentrale Heizanlage mit Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen
- Neuwertiger Zustand, Baujahr ca. 2022
- Aktuell vermietet bis **31.07.2028**
- Jahresertrag nach Abzug der aktuellen monatlichen Vorschreibung ca. **EUR 9.033,72**
- Aktuelle monatliche Vorschreibung (BK, Rücklage, Heizung, Wasser/Kanal) rund **EUR 315,- brutto**
- Kaufpreis **EUR 229.000,- inkl. Küche**

*Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt? Dann überzeugen Sie sich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin persönlich - Herr Weikl steht Ihnen unter 0660/47 40 573 gerne für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.*

*Hinweis: Teilweise wurden die Bilder mit KI bearbeitet (Belichtung, Entfernung persönlicher Gegenstände).*

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