

## Judenburg Stadtrand: charmantes Wohnhaus mit Garten, Pool und liebevollen Detailsa



**Objektnummer: 6409/688**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paradeisgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Nutzfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

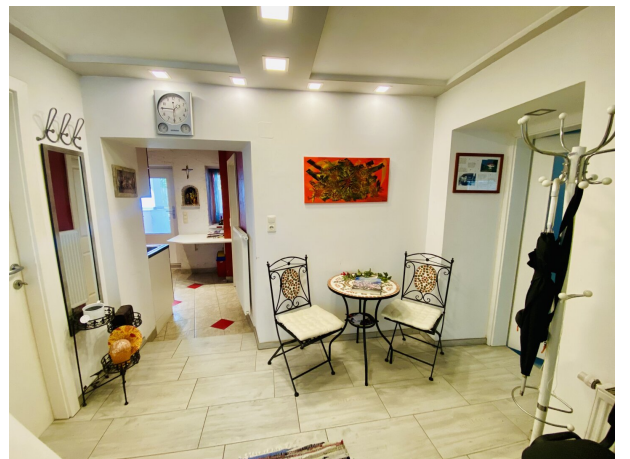


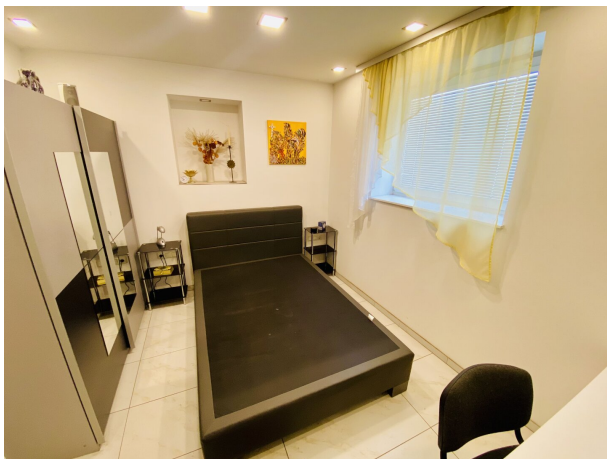
### Elke Nina Resch

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

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



















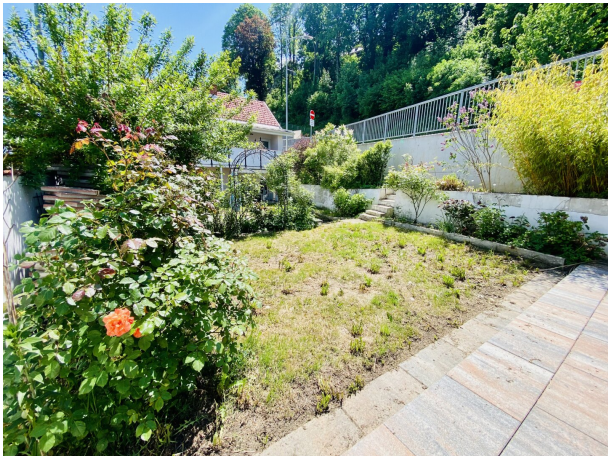


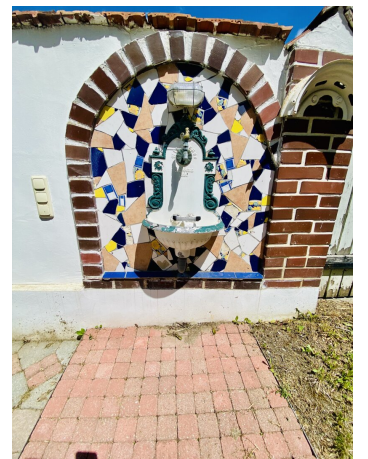




















## Objektbeschreibung

### **Charmantes Einfamilienhaus mit Garten, Pool & besonderem Altbauflair in Judenburg**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in der Paradeisgasse in Judenburg verbindet den Charme eines älteren Hauses mit zahlreichen Modernisierungen der letzten Jahre. Die Immobilie bietet auf einem Grundstück von ca. 357 m<sup>2</sup> rund 89 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Ebenen.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man den besonderen Charakter der Immobilie. Im Erdgeschoss verleihen teilweise vorhandene, runde Gewölbe den Räumen eine gemütliche und außergewöhnliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung umfasst einen Eingangsbereich, ein Schlafzimmer, einen Heizraum, einen Abstellraum, eine Küche inklusive Einbauküche mit Zugang zur Terrasse und in den Garten sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC, Handwaschbecken und einem Fenster.

Über eine urige Holzstiege gelangt man in das Obergeschoss. Hier befindet sich ein gemütlicher Wohn-Essbereich mit eigenem Schwedenofen, der besonders an kühleren Tagen für angenehme Wärme sorgt. Die alten Holzböden im Obergeschoss unterstreichen zusätzlich den charmanten Charakter des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein separates WC.

Der Garten schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Freizeitmomente, gesellige Abende im Grünen und Raum für Hobbygärtner und individuelle Bepflanzungsideen. Der beheizbare Pool ergänzt den Gartenbereich ideal und lädt während der Sommermonate zum Verweilen ein. Ein eigenes Zufahrtstor ermöglicht einen praktischen Zugang zum Garten.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen kleinen Erdkeller.

In den vergangenen zehn Jahren wurden bereits zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- neue Dacheindeckung
- neue Pelletsheizung
- Badezimmer-Sanierung
- neue Fenster

- Vollwärmeschutz
  
- Elektrtoverteilerkasten

Vor dem Haus befindet sich ein geschotterter Parkplatz mit Platz für zwei Fahrzeuge.

**Fazit: Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein charmantes Haus mit besonderem Altbaucharakter und bereits durchgeführten Modernisierungen suchen und gleichzeitig noch die Möglichkeit haben, ihre persönlichen Vorstellungen und individuellen Wohnideen einzubringen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.250m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap