



Inserat ID: 217218

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße:

8750 Judenburg

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

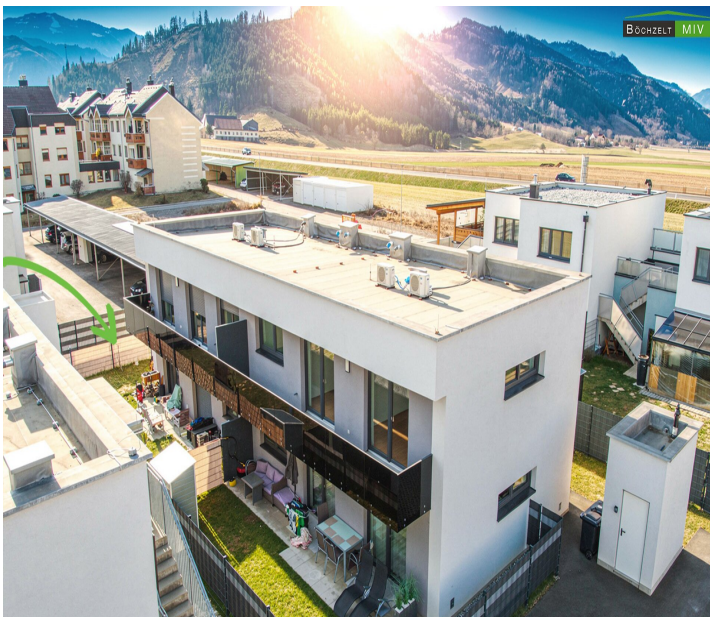
Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 74.3m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 74.3m<sup>2</sup>

## Neubau-Wohnung mit 3 Zimmern, 90 m<sup>2</sup> Garten und 2 Parkplätzen in moderner Siedlung in Wasendorf



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erschließt alle Räume und bietet Platz für Garderobe und Stauraum.

Das Bad mit ca. 5,78 m<sup>2</sup> ist mit zeitgemäßen Fliesen und Sanitärausstattung ausgeführt und verfügt über ausreichend Platz für ein modernes Familienbad.

Ein separates WC (ca. 1,75 m<sup>2</sup>) mit Handwaschbecken erhöht den Wohnkomfort.

Ein praktischer Abstellraum mit ca. 2,00 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Zur Wohnung gehört eine Terrasse mit ca. 15,90 m<sup>2</sup> (Betonbelag) sowie ein Eigengarten mit rund 87,3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> laut Topografie

Erdgeschoss mit großzügiger Terrasse (ca. 15,92 m<sup>2</sup>) und Eigengarten (rund 43 m<sup>2</sup>)

Kleines Haus mit nur 4 Wohneinheiten

Heller Wohn-/Koch-/Essbereich mit ca. 29,68 m<sup>2</sup> 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

&lt;500m Apotheke &lt;1.500m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder &lt; Schulen

&lt;1.000m Kindergarten &lt;2.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;7.000m Sonstige Bank &lt;1.500m Geldautomat

&lt;1.500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;1.000m Bahnhof &lt;1.000m Flughafen

&lt;6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 74.3m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 74.3m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 55.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 165.98€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at