

## **Erstbezugswohnung Judenburg**



Wohnzimmer mit Balkon

**Objektnummer: 0005004900**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8750 Judenburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	68,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,92 €
<b>Heizkosten:</b>	65,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

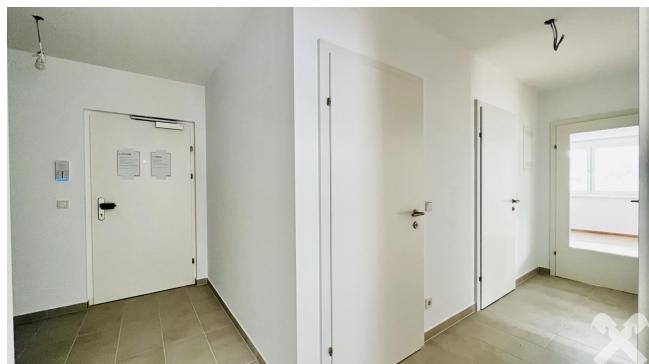


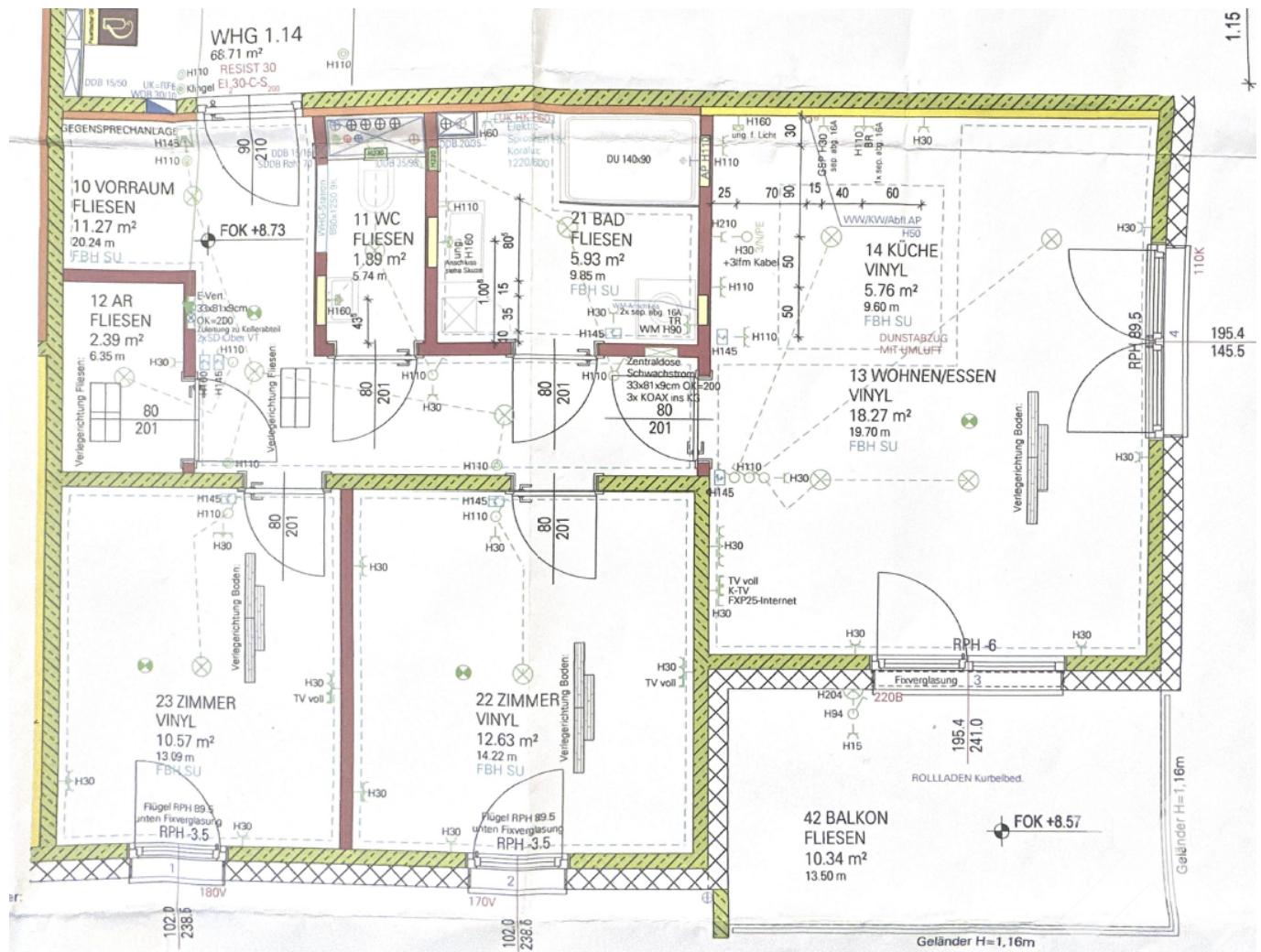
### Frank Leitgab

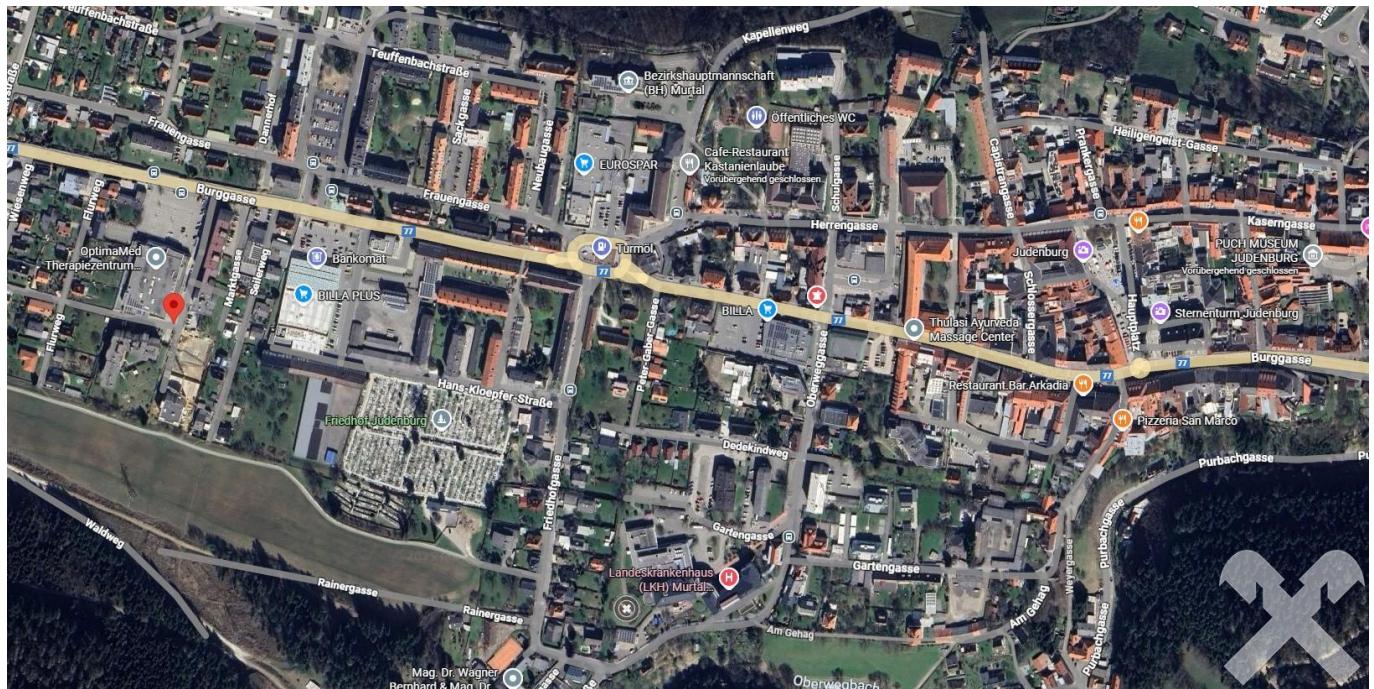
Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH - Wohntraumcenter Murau  
Bundesstraße 5  
8850 Murau











<b>Entgeltposten</b>	<b>Berechnungsgrundlage</b>	<b>Menge</b>	<b>Preis je Einheit</b>	<b>USt-Satz</b>	<b>Betrag</b>
Rücklage Haus 9 (WB 1)	WEG Anteile 9	72	0,00 %	€	36,00
Betriebskosten Wasser	Nutzfläche gesamt	68,46	10,00 %	€	17,12
Zählermiete	Anzahl der Bestände gesamt	1	10,00 %	€	9,92
Betriebskosten Marktgasse 9	WEG Anteile 9	72	10,00 %	€	44,64
Betriebskosten Allgemein	WEG-Anteile Gesamt	72	10,00 %	€	120,24
Betriebskosten Heizung	Nutzfläche gesamt	68,46	20,00 %	€	65,72
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	36,00
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€	191,92
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	65,72
Umsatzsteuer 10,00 %				€	19,19
Umsatzsteuer 20,00 %				€	13,14
<b>Summe</b>				€	<b>325,97</b>

<b>Entgeltposten</b>	<b>Berechnungsgrundlage</b>	<b>Menge</b>	<b>Preis je Einheit</b>	<b>USt-Satz</b>	<b>Betrag</b>
Rücklage Tiefgarage	WEG-Anteile Tiefgarage	11	0,00 %	€	7,26
Betriebskosten Tiefgarage	WEG-Anteile Tiefgarage	11	20,00 %	€	8,03
Betriebskosten Allgemein	WEG-Anteile Gesamt	11	20,00 %	€	18,37
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	7,26
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	26,40
Umsatzsteuer 20,00 %				€	5,28
<b>Summe</b>		,		€	<b>38,94</b>

# Objektbeschreibung

Diese modern ausgestattete Neubauwohnung befindet sich im dritten Stock eines neu errichteten Mehrparteienhauses in der **Marktgasse 9** in Judenburg. Das Gebäude wurde im Jahr 2025 fertiggestellt und überzeugt mit einer modernen Bauweise und hochwertigen Materialien. Als Erstbezug bietet die Wohnung alles, was man sich für ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen wünscht.

Mit einer gut aufgeteilten Wohnfläche von **68,71 m<sup>2</sup>** und einem **großen Balkon** (10,34 m<sup>2</sup>) ist die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die ruhige und dennoch zentrale Lage bietet sowohl einen hohen Komfort als auch eine exzellente Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

## Raumaufteilung:

- **Wohnküche mit Balkonzugang und großen Fensterflächen**
- **Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für Doppelbett und Schrank
- **Kinderzimmer/Büro** mit ebenfalls genügend Platz für eine funktionale Einrichtung.
- **Bad mit Dusche:** Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschtischverbau mit Spiegelschrank und einem praktischen Sprossenheizkörper ausgestattet.
- **WC mit Handwaschbecken** sorgt für zusätzlichen Komfort
- **Abstellraum:** bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände und Dinge für den täglichen Bedarf.
- **Geräumiger Vorraum** für eine einladende große Garderobe
- Ein **Kellerabteil** gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum
- Ein **überbreiter Tiefgaragenplatz** bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug. Dies sorgt für sicheren und bequemen Parkraum direkt im Gebäude.

## Ausstattung:

- **Bodenbeläge:** In den Zimmern und im Wohnbereich wurde **Vinylboden** verlegt, der für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt. Die **Fliesen** im Vorraum und Sanitärbereich sind pflegeleicht und modern gestaltet.
- **Heizung:** Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über Fernwärme betrieben wird. Dies sorgt für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung bei **niedrigen Betriebskosten**.

**Diese Wohnung bietet Ihnen modernen Komfort, eine ausgezeichnete Ausstattung und eine perfekte Lage in Judenburg!**

**Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungsstermin zu vereinbaren!**