

**2-Zimmer-Dachgeschosswohnung | ca. 47 m<sup>2</sup> | Balkon | Lift  
| Neubau**



**Objektnummer: 1831/64**

**Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8261 Gnies
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,00 €
<b>Heizkosten:</b>	42,00 €
<b>USt.:</b>	20,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

**BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrnhofer**

Vision Plan GmbH  
Ebersdorf 226  
8273 Ebersdorf bei Hartberg

T +43 664 4000 796

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

















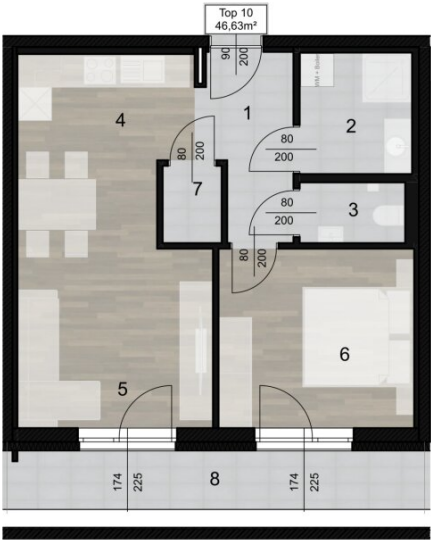
WOHNUNGEN

TOP 10

LAGE 2. OG

ZIMMER 2

1. Vorraum	5,00 m <sup>2</sup>
2. Bad	4,48 m <sup>2</sup>
3. WC	2,10 m <sup>2</sup>
4. Küche	6,21 m <sup>2</sup>
5. Wohnen	15,57 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	11,52 m <sup>2</sup>
7. Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>46,63 m<sup>2</sup></b>
7. Balkon	9,09 m <sup>2</sup>
8. Abstellraum	3,54 m <sup>2</sup>



ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG



## Objektbeschreibung

In ruhiger, sonniger Lage von **Gnies (8261 Sinabelkirchen)** entsteht diese hochwertige Wohnanlage mit **nur 11 modernen Eigentumswohnungen** – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Diese **2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss** bietet eine Wohnfläche von **ca. 46,63 m<sup>2</sup>** sowie einen **Balkon mit ca. 9,09 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch ihre ruhige Lage oberhalb der darunterliegenden Wohneinheiten.

Der Wohn-/Essbereich mit Küche ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für eine kompakte und funktionale Raumaufteilung.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und ist mit **Fußbodenheizung, elektrischen Raffstores**, hochwertigen Bodenbelägen und moderner Sanitärausstattung ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe**, der **Lift fährt bis ins Dachgeschoss**.

Ideal geeignet für **Singles, Paare oder Anleger**, die eine ruhige Neubauwohnung im Dachgeschoss suchen.

## Highlights TOP 10

- Dachgeschoss
- ca. **46,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Balkon ca. 9,09 m<sup>2</sup>**
- 2 Zimmer
- Lift bis ins Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores



- Abstellraum

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 <1.500m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <5.500m

Post <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap