

**3-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 70 m² | Terrasse &
Eigengarten | Neubau**



Objektnummer: 1831/60

Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8261 Gnies
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,10 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Garten:	135,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	176,00 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	30,20 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis: 255.200,- € Netto

Provisionsangabe:

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









WOHNUNGEN

TOP 4

LAGE EG

ZIMMER 3

1. Vorraum	7,26 m ²
2. Bad	7,48 m ²
3. WC	1,58 m ²
4. Küche	7,54 m ²
5. Wohnen	21,50 m ²
6. Zimmer	12,71 m ²
7. Zimmer	12,03 m ²
Wohnnutzfläche	70,10 m²
8. Terrasse	11,61 m ²
9. Balkonbox	2,25 m ²
10. Abstellraum	3,54 m ²
11. Eigengarten	135,22 m ²

Top 04

70,10m²

Garten

135,22 m²

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 **3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss** verfügt über eine großzügige Wohnfläche von **ca. 70,10 m²**, eine **Terrasse mit ca. 11,61 m²** sowie einen **besonders großen Eigengarten mit ca. 135,22 m²**.

Der helle Wohn-/Essbereich mit Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten und schafft ein angenehmes Wohngefühl mit viel Freiraum im Grünen. Das Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und ist mit **Fußbodenheizung, elektrischen Raffstores, 3-fach-verglasten Fenstern** sowie moderner Sanitärausstattung ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine **energieeffiziente Luftwärmepumpe**.

Durch den außergewöhnlich großen Garten eignet sich diese Wohnung ideal für **Gartenliebhaber, Paare oder Eigennutzer mit Platzbedarf**.

Highlights TOP 4

- Erdgeschosswohnung
- ca. **70,10 m² Wohnfläche**
- **Terrasse ca. 11,61 m²**
- **Eigengarten ca. 135,22 m²**
- 2 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores

- Lift im Haus
- Abstellraum
- Photovoltaikanlage

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