

**2-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 51 m² | Terrasse &
Eigengarten | Neubau**



Objektnummer: 1831/58

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:	50,69 m ²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Garten:	48,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
Heizkosten:	46,00 €
USt.:	22,00 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis: 184.800,- € 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





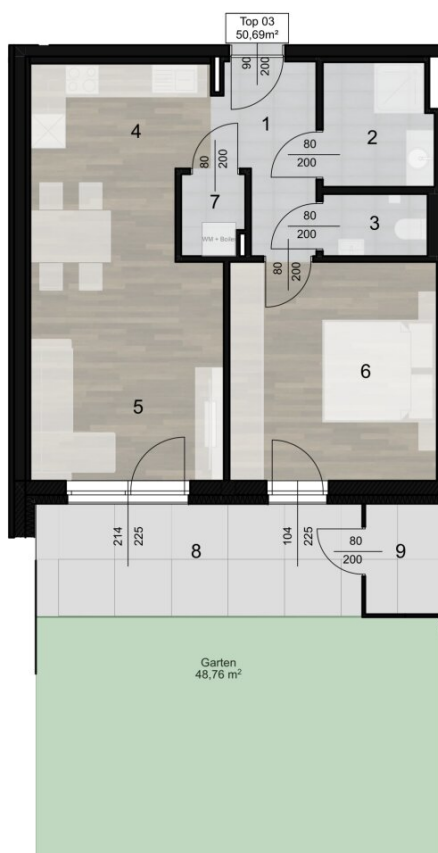




TOP 3
LAGE EG
ZIMMER 2



1. Vorraum	5,28 m ²
2. Bad	4,21 m ²
3. WC	2,04 m ²
4. Küche	5,92 m ²
5. Wohnen	17,48 m ²
6. Zimmer	14,19 m ²
7. Abstellraum	1,57 m ²
Wohnnutzfläche	50,69 m²
8. Terrasse	11,55 m ²
9. Balkonbox	2,73 m ²
10. Abstellraum	3,54 m ²
11. Eigengarten	48,76 m ²



HIGHLIGHTS

LAGE

ARCHITEKTUR

WOHNUNGEN

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-Eigentumswohnung im Erdgeschoss** bietet eine Wohnfläche von **ca. 50,69 m²** sowie eine **Terrasse mit ca. 11,55 m²** und einen **Eigengarten mit ca. 48,76 m²**.

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

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und überzeugt durch **Fußbodenheizung, elektrische Raffstores**, hochwertige Bodenbeläge und moderne Sanitärausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe**.

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Eigennutzer oder als Vorsorgewohnung**.

Highlights TOP 3

- Erdgeschosswohnung
- **ca. 50,69 m² Wohnfläche**
- **Terrasse ca. 11,55 m²**
- **Eigengarten ca. 48,76 m²**
- 2 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores
- Lift im Haus

- 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