

**3-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 70 m<sup>2</sup> | Terrasse &  
Eigengarten | Neubau**



**Objektnummer: 1831/49**

**Eine Immobilie von IHW Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <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>                   | 70,10 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 44,83 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,63                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 280.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 175,25 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 63,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 30,13 €                          |
| <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.















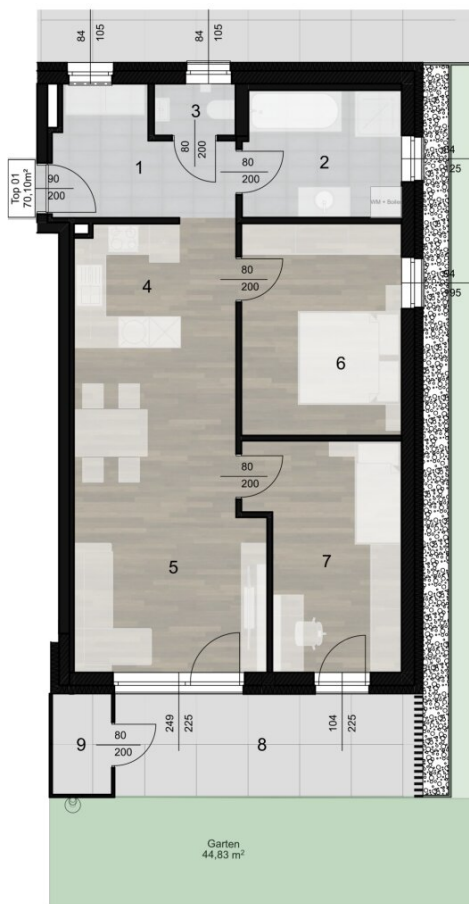


TOP 1

LAGE EG

ZIMMER 3

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. Vorraum            | 7,26 m <sup>2</sup>        |
| 2. Bad                | 7,48m <sup>2</sup>         |
| 3. WC                 | 1,58 m <sup>2</sup>        |
| 4. Küche              | 7,54 m <sup>2</sup>        |
| 5. Wohnen             | 21,50 m <sup>2</sup>       |
| 6. Zimmer             | 12,71 m <sup>2</sup>       |
| 7. Zimmer             | 12,03 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>70,10 m<sup>2</sup></b> |
| 8. Terrasse           | 11,61 m <sup>2</sup>       |
| 9. Balkonbox          | 2,25 m <sup>2</sup>        |
| 10. Abstellraum       | 3,54 m <sup>2</sup>        |
| 11. Eigengarten       | 44,83 m <sup>2</sup>       |



HIGHLIGHTS

LAGE

ARCHITEKTUR

WOHNUNGEN

ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG



vision-gmbh.at

## 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** bietet eine Wohnfläche von **ca. 70,10 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch einen **großzügigen Eigengarten mit ca. 44,83 m<sup>2</sup>** sowie eine **Terrasse mit ca. 11,61 m<sup>2</sup>**.

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit Küche** schafft ein helles, modernes Wohngefühl und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC runden den funktionalen Grundriss ideal ab.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung, elektrischen Raffstores, 3-fach-verglasten Fenstern** sowie moderner Sanitärausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine **umweltfreundliche Luftwärmepumpe**.

Durch die Kombination aus **Eigengarten**, energieeffizienter Bauweise und ruhiger Lage eignet sich diese Wohnung ideal für **Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer**.

## Highlights TOP 1

- Erdgeschosswohnung
- **ca. 70,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Terrasse ca. 11,61 m<sup>2</sup>**
- **Eigengarten ca. 44,83 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige Bodenbeläge



- Lift im Haus
- Abstellraum
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der Betriebskosten

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