

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



**Objektnummer: 1831/64**

**Eine Immobilie von IHW Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Penthouse              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8261 Gries                       |
| <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 €                          |

### Infos zu Preis:

Anlegerpreis: 162.800,- € Netto

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrhofer

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









## WOHNUNGEN

**TOP 10**  
LAGE 2. OG  
ZIMMER 2



|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. Vorräum            | 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>        |

20



## Objektbeschreibung

In ruhiger, sonniger Lage von **Gries (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