2-Zimmer-Dachgeschosswohnung | ca. 47 m² | Balkon | Lift | Neubau



Objektnummer: 1831/64

Eine Immobilie von IHW Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8261 Gnies
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,63 m²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	117,00 €
Heizkosten:	42,00 €
USt.:	20,10 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis: 162.800,- € Netto

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrnhofer





















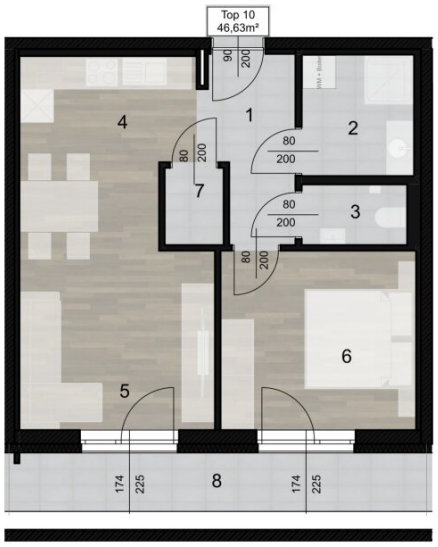




TOP 10
LAGE 2. OG
ZIMMER 2



1. Vorraum	5,00 m²
2. Bad	4,48 m²
3. WC	2,10 m²
4. Küche	6,21 m²
5. Wohnen	15,57 m²
6. Zimmer	11,52 m²
7. Abstellraum	1,50 m²
Wohnnutzfläche	**46,63 m²**
7. Balkon	9,09 m²
8. Abestellraum	3,54 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 **2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss** bietet eine Wohnfläche von **ca. 46,63 m²** sowie einen **Balkon mit ca. 9,09 m²** 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 m² Wohnfläche**
- **Balkon ca. 9,09 m²**
- 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