

**3-Zimmer-Penthouse | Dachgeschoss | ca. 67 m<sup>2</sup> | großer  
Balkon | Lift | Neubau**



**Objektnummer: 1831/66**

**Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<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>	66,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<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>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,00 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	28,80 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















1. Vorraum	3,93 m <sup>2</sup>
2. Bad	5,68 m <sup>2</sup>
3. WC	2,16 m <sup>2</sup>
4. Küche	8,69 m <sup>2</sup>
5. Wohnen	19,85 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	11,00 m <sup>2</sup>
7. Zimmer	14,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>66,23 m<sup>2</sup></b>
8. Balkon	33,14 m <sup>2</sup>
9. Abstellraum	3,54 m <sup>2</sup>



## 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 hochwertige **3-Zimmer-Penthousewohnung im Dachgeschoss** bietet eine Wohnfläche von **ca. 66,23 m<sup>2</sup>** und einen **außergewöhnlich großzügigen Balkon mit ca. 33,14 m<sup>2</sup>** – ideal für entspannte Stunden im Freien mit viel Privatsphäre.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Küche bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch große Fensterflächen sowie direkten Zugang zum Balkon. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für eine komfortable und gut durchdachte Raumaufteilung.

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**. Der **Lift fährt bis ins Dachgeschoss**.

Diese Wohnung bietet **klassisches Penthouse-Wohnen**: oben, ruhig, viel Freiraum im Außenbereich – ideal für **Paare, anspruchsvolle Eigennutzer oder als exklusive Vorsorgewohnung**.

## Highlights TOP 11

- Dachgeschoss / Penthouse
- ca. **66,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Großer Balkon ca. 33,14 m<sup>2</sup>**
- 3 Zimmer
- Lift bis ins Dachgeschoss
- Fußbodenheizung



- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores
- 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