3-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 70 m² | Terrasse & Eigengarten | Neubau



Objektnummer: 1831/60

Eine Immobilie von IHW Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8261 Gnies
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,10 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Garten:	135,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	176,00 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	30,20 €

Infos zu Preis:

Anlegerpreis: 255.200,- € Netto

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrnhofer























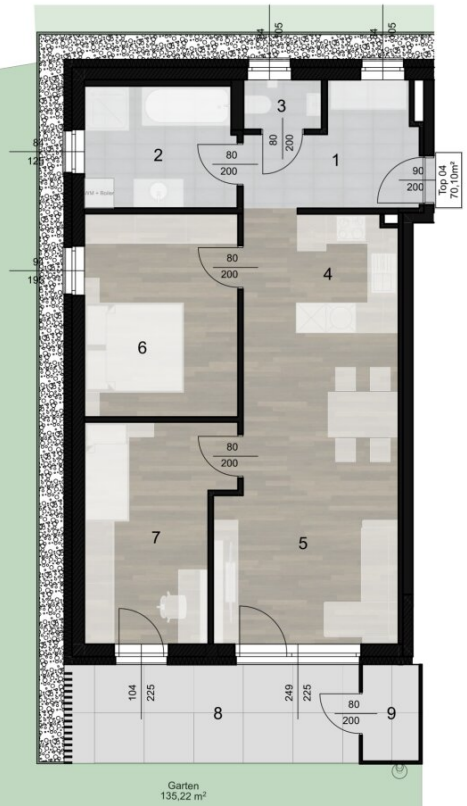


WOHNUNGEN

TOP 4
LAGE EG
ZIMMER 3



1. Vorraum	7,26 m²
2. Bad	7,48 m²
3. WC	1,58 m²
4. Küche	7,54 m²
5. Wohnen	21,50 m²
6. Zimmer	12,71 m²
7. Zimmer	12,03 m²
Wohnnutzfläche	**70,10 m²**
8. Terrasse	11,61 m²
9. Balkonbox	2,25 m²
10. Abestellraum	3,54 m²
11. Eigengarten	135,22 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 **3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss** verfügt über eine großzügige Wohnfläche von **ca. 70,10 m²**, eine **Terrasse mit ca. 11,61 m²** sowie einen **besonders großen Eigengarten mit ca. 135,22 m²**.

Der helle Wohn-/Essbereich mit Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten und schafft ein angenehmes Wohngefühl mit viel Freiraum im Grünen. Das Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für hohen Wohnkomfort.

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**.

Durch den außergewöhnlich großen Garten eignet sich diese Wohnung ideal für **Gartenliebhaber, Paare oder Eigennutzer mit Platzbedarf**.

Highlights TOP 4

- Erdgeschosswohnung
- ca. **70,10 m² Wohnfläche**
- **Terrasse ca. 11,61 m²**
- **Eigengarten ca. 135,22 m²**
- 2 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores

- Lift im Haus
- 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