

**2-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 51 m<sup>2</sup> | Terrasse &  
Eigengarten | Neubau**



**Objektnummer: 1831/57**

**Eine Immobilie von IHW Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<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>	50,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,43 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>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,00 €
<b>Heizkosten:</b>	46,00 €
<b>USt.:</b>	22,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anlegerpreis: 184.800,- € 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









## WOHNUNGEN

**TOP 2**  
LAGE EG  
ZIMMER 2



1. Vorraum	5,25 m <sup>2</sup>
2. Bad	4,38 m <sup>2</sup>
3. WC	2,06 m <sup>2</sup>
4. Küche	5,92 m <sup>2</sup>
5. Wohnen	17,48 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	14,19 m <sup>2</sup>
7. Abstellraum	1,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>50,85 m<sup>2</sup></b>
8. Terrasse	11,55 m <sup>2</sup>
9. Balkonbox	2,73 m <sup>2</sup>
10. Abstellraum	3,54 m <sup>2</sup>
11. Eigengarten	50,43 m <sup>2</sup>

12



ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG



## 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-Eigentumswohnung im Erdgeschoss** verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 50,85 m<sup>2</sup>** sowie eine **Terrasse mit ca. 11,55 m<sup>2</sup>** und einen **Eigengarten mit ca. 50,43 m<sup>2</sup>**.

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten und schafft ein helles, modernes Wohnambiente. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für eine optimale Raumaufteilung.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und ist mit **Fußbodenheizung, elektrischen Raffstores, 3-fach-verglasten Fenstern** sowie moderner Sanitärausstattung ausgestattet. Beheizt wird mittels **umweltfreundlicher Luftwärmepumpe**.

Ideal geeignet für **Singles, Paare oder Anleger**, die Wert auf einen eigenen Garten legen.

## Highlights TOP 2

- Erdgeschosswohnung
- ca. **50,85 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- **Terrasse ca. 11,55 m<sup>2</sup>**
- **Eigengarten ca. 50,43 m<sup>2</sup>**
- 2 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores

- Lift im Haus
- Abstellraum
- Photovoltaikanlage für geringere 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