

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



Objektnummer: 1831/49

Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8261 Gnies
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,10 m ²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Garten:	44,83 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	175,25 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	30,13 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis: 246.400,- € 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







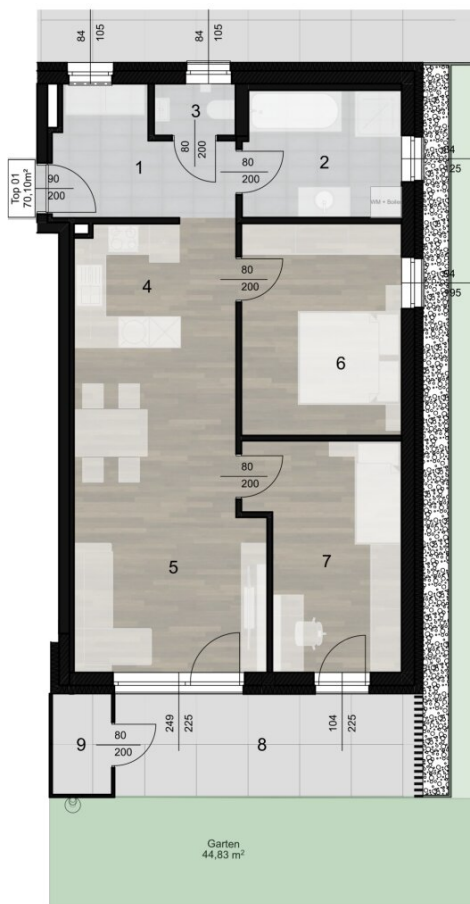


TOP 1

LAGE EG

ZIMMER 3

1. Vorraum	7,26 m ²
2. Bad	7,48m ²
3. WC	1,58 m ²
4. Küche	7,54 m ²
5. Wohnen	21,50 m ²
6. Zimmer	12,71 m ²
7. Zimmer	12,03 m ²
Wohnnutzfläche	70,10 m²
8. Terrasse	11,61 m ²
9. Balkonbox	2,25 m ²
10. Abstellraum	3,54 m ²
11. Eigengarten	44,83 m ²



HIGHLIGHTS

LAGE

ARCHITEKTUR

WOHNUNGEN

ZUM
VIRTUELLEN
RUNDGANG



vision-gmbh.at

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** bietet eine Wohnfläche von **ca. 70,10 m²** und überzeugt durch einen **großzügigen Eigengarten mit ca. 44,83 m²** sowie eine **Terrasse mit ca. 11,61 m²**.

Der offen gestaltete **Wohn-/Essbereich mit Küche** schafft ein helles, modernes Wohngefühl und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC runden den funktionalen Grundriss ideal ab.

Die Wohnung wird **schlüsselfertig** übergeben und verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit **Fußbodenheizung, elektrischen Raffstores, 3-fach-verglasten Fenstern** sowie moderner Sanitärausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine **umweltfreundliche Luftwärmepumpe**.

Durch die Kombination aus **Eigengarten**, energieeffizienter Bauweise und ruhiger Lage eignet sich diese Wohnung ideal für **Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer**.

Highlights TOP 1

- Erdgeschosswohnung
- **ca. 70,10 m² Wohnfläche**
- **Terrasse ca. 11,61 m²**
- **Eigengarten ca. 44,83 m²**
- 3 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Elektrische Raffstores
- Hochwertige Bodenbeläge

- Lift im Haus
- Abstellraum
- Photovoltaikanlage zur Reduktion der 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