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



Objektnummer: 1831/49

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:	44,83 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * 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





















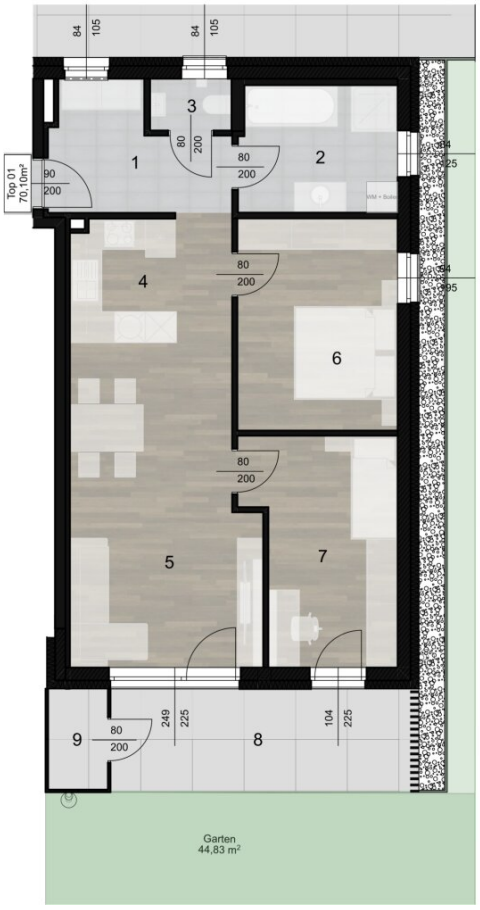




TOP 1
LAGE EG
ZIMMER 3



1. Vorraum	7,26 m²
2. Bad	7,48m²
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	44,83 m²



VISION

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