

**3-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 70 m<sup>2</sup> | Terrasse & Eigengarten | Neubau**



**Objektnummer: 1831/49**

**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>	70,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	44,83 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>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,25 €
<b>Heizkosten:</b>	63,00 €
<b>USt.:</b>	30,13 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anlegerpreis: 246.400,- € 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









**TOP 1**  
LAGE EG  
ZIMMER 3

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



HIGHLIGHTS  
LAGE  
ARCHITEKTUR  
**WOHNUNGEN**



ZUM  
VIRTUELLEN  
RUNDGANG

[vision-gmbh.at](http://vision-gmbh.at)

# 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 **3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoß** bietet eine Wohnfläche von **ca. 70,10 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch einen **großzügigen Eigengarten mit ca. 44,83 m<sup>2</sup>** sowie eine **Terrasse mit ca. 11,61 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Terrasse ca. 11,61 m<sup>2</sup>**
- **Eigengarten ca. 44,83 m<sup>2</sup>**
- 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