

**2-Zimmer-Wohnung | ca. 55 m<sup>2</sup> | Balkon | Neubau**



**Objektnummer: 1831/56**

**Eine Immobilie von IHW Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8261 Untergroßau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	185.690,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,00 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €
<b>USt.:</b>	24,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# Objektbeschreibung

In **ruhiger, dennoch hervorragend angebundener Lage** in Sinabelkirchen entsteht diese moderne Wohnanlage mit **12 hochwertig ausgeführten Eigentumswohnungen**.

Die Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse**, großzügige **Terrassen, Balkone bzw. Eigengärten**, eine **energieeffiziente Ziegelmassivbauweise** sowie eine **gehobene, zeitlose Ausstattung**.

Ein Lift, private Abstellräume und **überdachte Carport-Stellplätze** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dank der **optimalen Verkehrsanbindung** (A2 Südautobahn, Nähe zu Gleisdorf und Graz) sowie der ausgezeichneten Infrastruktur eignet sich das Projekt ideal für **Eigennutzer wie auch Anleger**.

Das Projekt wird **schlüsselfertig** gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung errichtet. Sonderwünsche können – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt werden.

**Provisionsfrei – direkt vom Bauträger.**

Diese **hochwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoß** bietet auf **ca. 55,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept und eine angenehme **Freifläche in Form eines Balkons**.

Der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich sorgt für ein helles, freundliches Wohngefühl. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und gut geschnitten. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC runden das Raumangebot ideal ab.

Dank Lift ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich ideal für **Singles, Paare oder Anleger**, die Wert auf **zeitgemäße Ausstattung, Neubauqualität und gute Lage** legen.

## Raumaufteilung:

- Wohnen / Essen / Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum

- Terrasse ca. **7,88 m<sup>2</sup>**
- Eigengarten ca. **82,44 m<sup>2</sup>**

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 <2.000m  
Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Polizei <6.000m  
Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap