

2-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 55 m² | Terrasse | Neubau



Objektnummer: 1831/54

Eine Immobilie von IHW Immobilitentreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8261 Untergroßau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,43 m ²
Zimmer:	2
Garten:	82,44 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	194.005,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	24,00 €
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

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 Erdgeschoss** bietet auf **ca. 55,43 m² Wohnfläche** ein komfortables Wohnkonzept und besticht besonders durch ihren **außergewöhnlich großen Eigengarten**.

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

Diese Wohnung ist ideal für **Singles, Paare oder Ruhesuchende**, die Wert auf **Freiraum, Privatsphäre und eine hochwertige Ausführung** legen.

Raumaufteilung:

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

- Vorraum
- Terrasse ca. **7,88 m²**
- Eigengarten ca. **82,44 m²**

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