

2-Zimmer-Gartenwohnung | ca. 41 m² | Terrasse | Neubau



Objektnummer: 1831/53

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:	40,84 m²
Zimmer:	3
Garten:	24,53 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	147.024,00 €
Betriebskosten:	103,00 €
Heizkosten:	37,00 €
USt.:	17,70 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

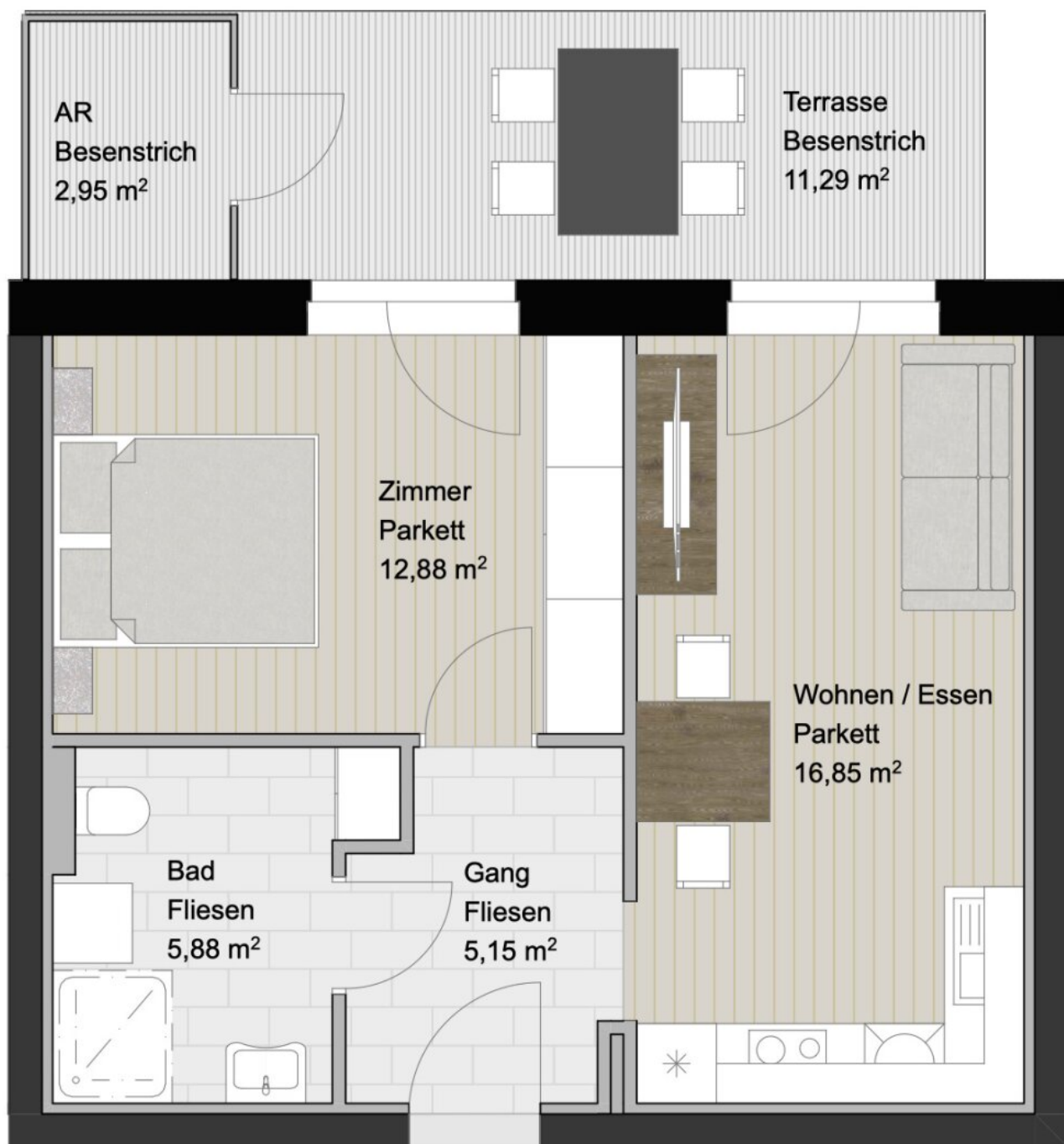
BM Dipl. Ing. (FH) Michael Narrnhofer

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 Südbahn, 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 **attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss** bietet auf **ca. 40,84 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept und überzeugt zusätzlich mit einer **sonnigen Terrasse sowie einem privaten Eigengarten**.

Der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet direkten Zugang in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und gut proportioniert. Ein modernes Bad/WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung eignet sich perfekt für **Singles, Paare oder Anleger**, die Wert auf eine **moderne Ausstattung, Freifläche und eine gute Lage** legen.

Raumaufteilung:

- Wohnen / Essen / Küche
- Schlafzimmer

- Bad/WC
- Vorraum
- Abstellraum
- Terrasse ca. **11,29 m²**
- Eigengarten ca. **24,53 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