

## **Sonnige Gartenwohnung mit Blick ins Grüne!**



**Objektnummer: 5156/12267**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8261 Sinabelkirchen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	315,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Schiaramazza**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Jochen Rindt Weg 2







6 WOHNUNGEN mit Wohnfläche je  
Einheit ca. 68 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 3  
Terrassen/Balkone: ca. 10 m<sup>2</sup>

EG: Top 01 / Top 04

1 OG: Top 05 / Top 08

2 OG: Top 09 / Top 12

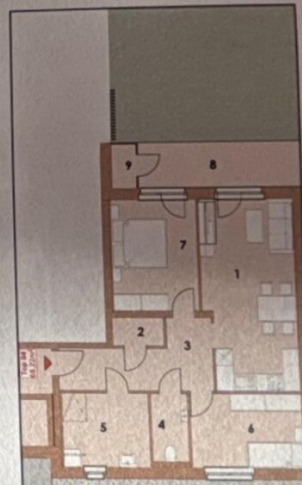


VISION

## Grundrisse



TOP  
01 Terrasse  
05 Balkon  
09 Balkon



TOP  
04 Terrasse  
08 Balkon  
12 Balkon



### Raumaufteilung

1	Wohnen/Essen/Küche	22,17 m <sup>2</sup>
2	Technik / Abstellraum	1,87 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	10,13 m <sup>2</sup>
4	WC	3,12 m <sup>2</sup>
5	Bad	8,03 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	10,36 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	12,54 m <sup>2</sup>
8	Terrasse/Balkon	10,09 m <sup>2</sup>
9	Terrasse / Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, rund 68 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung in naturnaher Wohnlage. Die im Jahr 2024 fertiggestellte Erstbezugswohnung überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung sowie den großzügigen Garten mit südwestlicher Ausrichtung.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse mit anschließendem Eigengarten, die ideale Voraussetzungen zum Entspannen und Genießen im Freien bietet.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Flur
- Abstellraum
- Wohnküche mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Fenster
- WC getrennt

Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, wodurch ein angenehmes Wohnklima geschaffen wird. Der Wohnung ist zudem ein fixer Anteil an der Photovoltaikanlage zugeordnet.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Abstellräume. Ein Carport-Stellplatz befindet sich direkt vor der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist barrierefrei zugänglich.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter 0664 99162055

Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien Steiermark.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

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