



## NEUBAU GARTENWOHNUNG IN GRATWEIN STRASSENGEL-HAUS A TOP 2

Dieses moderne Neubauprojekt mit zwei Baukörpern und insgesamt 19 hochwertigen Wohnungen entsteht in einer grünen und sonnigen Lage in Gratwein-Straßengel. Die Wohnanlage fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Infrastruktur der Region.

Jeder der beiden Baukörper ist optimal ausgerichtet, um eine helle und freundliche Wohnatmosphäre zu schaffen. Während ein Gebäude 9 Wohneinheiten beherbergt, verfügt das zweite 10 Wohnungen. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr optimal: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, während der nächstgelegene Bahnhof mit Zuganbindung in etwa 5 Autominuten-erreichbar-ist.

**Kaufpreis: € 329.990,-**

Ihr(e) AnsprechpartnerIn:  
**ELISABETH RESCH**



Mobil: 0664 9758684

E-Mail: [resch@immoresch.at](mailto:resch@immoresch.at)

Web: [www.immoresch.at](http://www.immoresch.at)



## Objekt Details

<b>Baujahr :</b>	2026
<b>Fertigstellung :</b>	2027
<b>Haus A :</b>	Top 2
<b>Stock :</b>	Erdgeschoss
<b>Wohnfläche :</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche :</b>	85 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse :</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Lage :</b>	ruhig und sonnig
<b>Beläge :</b>	Parkett und Fliesen
<b>Kellerraum :</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Fenster :</b>	Kunststofffenster 3-fach-verglast
<b>Rollos :</b>	mit Gurt und elektr.
<b>Heizung :</b>	Nahwärme
<b>Warmwasser :</b>	elektr. Boiler
<b>Fußbodenheizung :</b>	vorhanden
<b>Bauart :</b>	Ziegelmassiv
<b>Wasseranschluss im Garten :</b>	vorhanden
<b>Anlegernettopreis :</b>	KP € 296.990,-
<b>Carport+Parkplatz :</b>	KP € 20.000,-
<b>Energiekennzahl :</b>	39,6kWh/m <sup>2</sup> /a
<b>Wirtschaftliches Nahverhältnis :</b>	mit Bauträger vorhanden
<b>Maklerprovision :</b>	3,6 % inkl. UST
<b>Adresse :</b>	Murfeldsiedlung 21a, 8111 Gratwein-Straßengel

## Objekt Highlights

- ✓ Terrasse überdacht
- ✓ Kellerraum
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Gute Zuganbindung

**Kaufpreis: € 329.990,-**

## Neubau Gartenwohnung in Gratwein Straßengel-Haus A Top 2









The floor plan for unit 372 includes the following rooms and areas:

- Zimmer-1:** Parkett, 15.71 m² (RWM)
- Zimmer-2:** Parkett, 13.45 m² (RWM)
- Zimmer-3:** Parkett, 12.02 m² (RWM)
- Wohnküche:** Parkett, 20.97 m² (RWM)
- Bad:** Fliesen, 5.99 m²
- WC:** Fliesen, 2.09 m²
- WC:** Fliesen, 2.08 m²
- Vorr./Gard.:** Fliesen, 11.94 m² (RWM)
- Terrasse:** Terrassenplatten, 12.16 m²
- Garten:** 85.82 m²

Other features and dimensions include:

- Stufen: 15/28 cm
- PH 90cm, PH 0cm
- RR DN100 + Sinkkasten SH: -0.73
- RR DN100 + Sinkkasten SH: -0.74
- S-A2 375.01 = -0.29
- 372 (unit number)
- 368, 367, 315, 302 (elevation markers)
- 595 (elevation marker)
- 15/28 cm (stair dimensions)
- 150/125 (door/threshold dimensions)
- 120, 140, 180, 270, 300, 306, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000 (various dimensions and elevations)