# ***TRAUMHAFT: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit umlaufender TERRASSE - KLIMAAKTIV Gold ausgezeichneter Neubau - keine Provision für den Käufer - Nähe St. Pölten / Wohnpark Ober-Grafendorf - ökologisch, hochmodern, ausgezeichnet***

**Objektnummer: 6418/753**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Felix Iribauer-Straße |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3200 Ober-Grafendorf |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,83 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 23,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,67 |
| **Kaufpreis:** | 275.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

**Provisionsangabe:**

keine Provision für den Käufer!

# Ihr Ansprechpartner

**Prok. Daniela König**

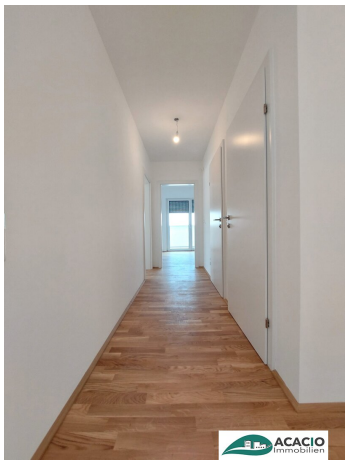
ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

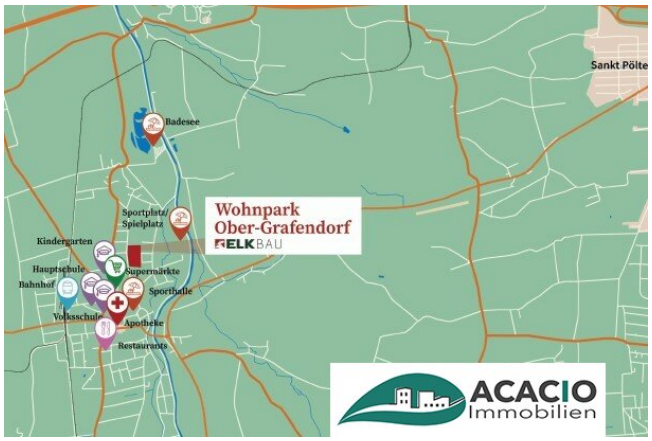


ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien


Sankt Pölten
Badesee
Wohnpark
Ober-Grafendorf
RELKBAU
Sportplatz/
Spielplatz
Kindergarten
Hauptschule
Supermärkte
Bahnhof
Sporthalle
Volksschule
Apotheke
Restaurants
ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

ACACIO
Immobilien

OBER
GRAFENdorf
Leben beginnt genau hier.
ACACIO
Immobilien

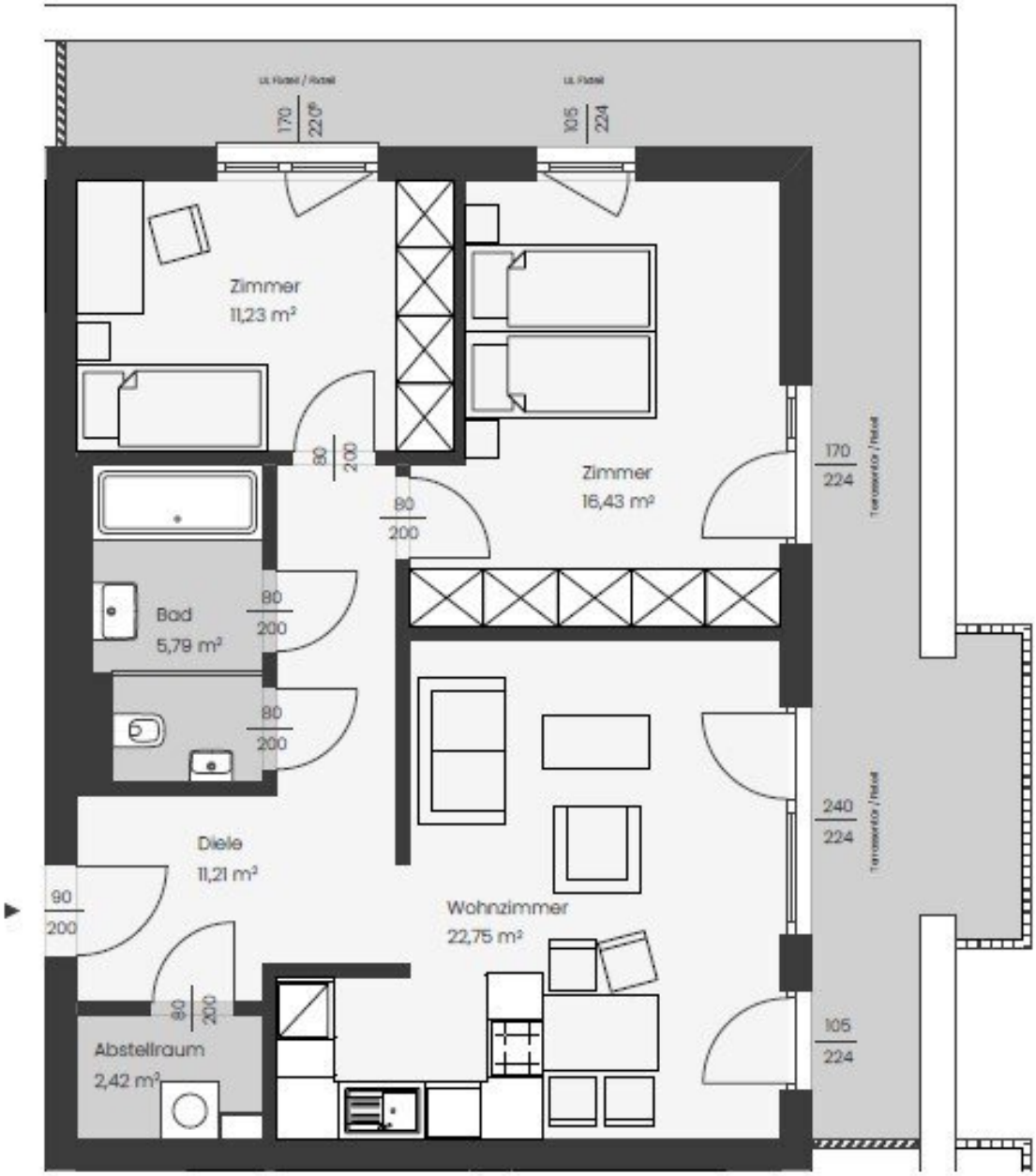
Infos und Besichtigung:

Daniela König
**0664 386 55 02**
dk@acacio.at

ACACIO Immobilien

Acacio Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48/Stg. 1
A-3441 Pixendorf
Tel.: 02275 42026
E-M
at

ACACIO Immobilien




ACACIO Immobilien

# Objektbeschreibung

## Leistbare Eigentumswohnung in Ober-Grafendorf – ökologische Holzbauweise – ausgezeichnet mit klimaAKTIV Gold – Top Infrastruktur – hochattraktives Zuhause im Grünen, das Stadt- und Landleben perfekt verbindet
## Hier erfüllt sich Ihr Wohntraum!

**Keine Provision für den Käufer !!**
Bezugsfertig Anfang 2026 !!

**DIE WOHNUNG:**

Die Dachgeschoßwohnung mit umlaufender Terrasse im 3. Liftgeschoß überzeugt mit einem modernen, zentral begehbaren Grundriss.
Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – von hier gelangen Sie auch auf die entlang der Wohnung verlaufende Terrasse. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über zwei Schlafräume, ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch, einen Abstellraum und natürlich über ein separates WC.
In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfließen verlegt.
Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.
Die Dachgeschoßwohnung verfügt über die Vorbereitung für eine Klimatisierung.
Die Wohnung mit umlaufender Dachterrasse ist nach Osten ausgerichtet – genießen Sie wunderbare Sonnenaufgänge in Ihrem neuen Zuhause!

Raumaufteilung:
-Vorraum
-WC separat
-Bad mit Badewanne und Waschtisch
-Wohnküche mit Terrassenzugang
-Zimmer 1 mit Terrassenzugang
-Zimmer 2
-Abstellraum
-Terrasse, umlaufend
-Einlagerungsraum (im EG)

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:
-Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren
-Klimatisierung vorbereitet
-Fernwärmeanschluss
-Fußbodenheizung
-Aufzug
-Waschmaschinenanschluss
-Gegensprechanlage
-WC separat
- Einlagerungsraum (im EG)
-Barrierefrei
-Bahnhofsnähe
-gute Infrastruktur
-10 Autominuten nach St. Pölten
-Kinderwagenraum
-Fahrradabstellplätze

**Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.**

**DAS PROJEKT:**
Der Wohnpark Ober-Grafendorf besticht durch ein harmonisches Gesamtkonzept mit großzügigem Kinderspielplatz und Grünflächen als zentralen Treffpunkt.

**Leistbar – ökologisch – hochmodern**

Hier entsteht Gemeinschaft auf modernsten Wohnräumen. Insgesamt entstehen 168 leistbare und hochmoderne Eigentumswohnungen mit idealen Grundrissen und Freiflächen. Die Wohnhausanlage besteht aus vier Baukörpern mit jeweils vier Geschoßen und wird in modernster ökologischer Holzbauweise ausgeführt. Das Projekt der Elk Gruppe ist nicht nur nachhaltig und klimafreundlich, sondern bietet durch Verwendung des Baustoffes Holz auch ein besonders behagliches Raumklima.
Ein eigenes Carsharing-Angebot, Fahrrad-Ports bei allen Wohnanlagen, ausreichend PKW-Stellplätze und der nahegelegene Bahnhof sorgen für ausgezeichnete Mobilität für Jung und Alt.
Selbstverständlich ist jedes Wohnhaus mit verschließbaren Einlagerungsräumen, Kinderwagenabstellplätzen, Sonnenschutz mittels Rollläden und Aufzug ausgestattet.

Der Bauteil A wurde bereits fertiggestellt und ist bereits vollständig bewohnt.
Der Bauteil B wurde bereits fertiggestellt und ist bezugsfertig. Ein Großteil der Wohnungen wurde bereits verkauft.
Der Bauteil C wird derzeit errichtet, geplante Fertigstellung Ende 2025.

Das Projekt der renommierten ELK Gruppe ist nicht nur nachhaltig und klimafreundlich, sondern bietet durch Verwendung des Baustoffes Holz auch ein besonders behagliches Raumklima.

Für sein Engagement im Klimaschutz wurde das Projekt Wohnpark Ober-Grafendorf im November 2022 mit dem klima**aktiv** Gebäudestandard Gold ausgezeichnet. *Der klimaaktiv Gebäudestandard des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ist österreichweit eines der renommiertesten Bewertungssysteme für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz.*

**Hier entsteht leistbarer Wohntraum !**

**WEITERE GRUNDRISSE VERFÜGBAR:**

**- wählen Sie Ihre Eigentumswohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen**
Die Wohnungen überzeugen mit einem modernen, zentral begehbaren Grundriss. Ein offen gestalteter Koch-, Wohn und Essbereich ist das Herzstück Ihres Eigenheims. Darüber hinaus liegt es bei Ihnen, wie viele Zimmer Ihr Wohntraum haben soll. Zur Auswahl stehen 1, 2, 3 oder 4 Zimmer.
Vorraum, separates WC und Schrankraum geben zusätzlich Platz, um die wesentlichen Bereiche des Lebens strukturiert zu halten. In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfließen verlegt.
Alle Wohnungen sind mit Klimaanlagen-Vorbereitung ausgestattet.

**Morgensonne oder Abendrot**
Jede der Wohnungen verfügt über einen Außenbereich. Ganz nach Ihren Vorlieben können Sie zwischen Eigengarten mit Terrasse, gemütlicher Loggia oder Dachterrasse mit großartigem Fernblick wählen.
Je nach Lage steht Ihnen außerdem die Wahl offen, ob dieser Außenbereich nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sein soll.

Kaufpreise ab € 169.000,00
2-Zimmer Wohnungen ab 45 m2, Kaufpreise ab €179.900,00
3-Zimmer Wohnungen ab 68 m2, Kaufpreise ab € 234.000,00
4-Zimmer Wohnungen ab 96 m2, Kaufpreise ab 295.000,00

**DIE LAGE:**
Ober-Grafendorf ist eine niederösterreichische Marktgemeinde mit rund 4.800 Einwohnern südwestlich von der Landeshauptstadt St. Pölten gelegen.
Ober-Grafendorf, das „Tor zum Pielachtal“ ist leicht über die B39 sowie über die Mariazellerbahn erreichbar.

**Zuhause im Grünen – Arbeiten in der Stadt – die perfekte Symbiose**

Binnen 10 Autominuten oder 20 Minuten mit der S-Bahn gelangen Sie in die niederösterreichische Landeshauptstadt St. Pölten. Südlich der A1 gelegen verfügt Ober-Grafendorf über einen raschen Anschluss zu Wien sowie den anderen Bundesländern. Eine solche Lage mit unmittelbarer Anbindung ist kaum zu übertreffen.
Ober-Grafendorf zeichnet sich durch seine Schulen, Gesundheitseinrichtungen, aber auch als Einkaufsort aus. Volkschule, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmärkte, Banken, Post, Bäckerei, Tankstellen, Bahnhof, Apotheke, etc. sind zum Teil fußläufig erreichbar.
Kulturelle Treffpunkte, zahlreiche Sportangebote und Vereine lassen auch in der Freizeit, in Obergrafendorf keine Langeweile aufkommen.
In unmittelbarer Nähe zum Ebersdorfersee und der Pielach leben Sie nahe dem Urquell des Lebens – dem Wasser. Keine 2 km, also weniger als 5 Minuten mit dem Rad, befindet sich der Badesee mit Hochseilgarten, Hundestrand, Lokalen sowie Tennisplätzen, Richtung Osten, lediglich 2 Radminuten entfernt, befindet sich der Sportplatz. Auch der Kindergarten ist fußläufig binnen kürzester Zeit erreichbar. Lebensmittelgeschäfte (wie Billa, Spar und Penny-Markt), Ärzte und das Ortszentrum sind ebenfalls nah.

**ELK, der geeignete Partner für Ihren Wohntraum**

Gegründet vor 60 Jahren und mittlerweile mit einer Größe von 1.200 Mitarbeitern ist ELK der Marktführer in Österreich für Wohnraum in Fertigteilbauweise.
Die eigene Produktion in Österreich und die regelmäßigen Gütezertifizierungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleisten die Einhaltung der hohen selbst auferlegten Qualitätsstandards zum bestmöglichen Preis.

Elk bietet jahrzehntelange Erfahrung in der Schaffung von hochwertigem Wohnraum, um Ihren Wohntraum in Ober-Grafendorf, in unmittelbarer Nähe zur Pielach, wahr werden zu lassen.
Bauteil A und B sind bereits fertiggestellt.
Mit der Errichtung des Bauteiles C wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Bezugsfertig sind die Wohnungen voraussichtlich Anfang 2026.

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 <5.250m
Apotheke <750m
Klinik <7.250m

Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.500m
Universität <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap