

**Traumhafte 4-Zimmer Whg. mit ca. 33m² Außenbereich im
3. Stock, Provisionsfrei!**



A2_03_Ober-Grafendorf_12k_(241024)

Objektnummer: 130769_39

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	104,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	410.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Birgsteiner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Grenzgasse 10-12/Top 1
3100 St. Pölten

H 00436641067954

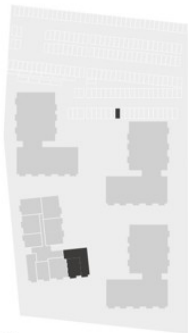
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Wohnpark
OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4-10
3200 Obergrafendorf



Top 39

Gebäude	C
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,56 m
Zimmeranzahl	4
Parkplatz Nr.	176
Terrasse/Balkon	32,93 m²
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum	-

WOHNNUTZFLÄCHE 104,53 M²



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaummaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Flächenkennzahl +/- 3%.

Erdesgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)
Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Objektbeschreibung

Urbanes Leben im Grünen garantiert Hohe Lebensqualität!!! Die Wohnungen überzeugen mit modernen, zentral begehbaren Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Jede der Wohnungen verfügt über einen Außenbereich. Durch die versetzte Anordnung entstehen zwischen den Baukörpern weitläufige, begrünte Freiflächen, die als Erholungsraum dienen und ein nachbarschaftliches Miteinander begünstigen. Dank der Holzbauweise sind die Gebäude besonders stabil, energieeffizient und bieten ein behagliches Raumklima. Der Wohnpark Ober-Grafendorf ist klimaaktiv Gold zertifiziert und mit dem Energy Globe Award ausgezeichnet. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind mit Parkettböden, Fußbodenheizung, Rollläden, sowie Eigengarten oder Balkon ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume. Die Gebäude überzeugen mit architektonischen Raffinessen und einem naturnahen Wohngefühl. Lamellen aus Lärchenholz sorgen für eine optische Gliederung der Balkone und einen sonnengeschützten Bereich im Freien. Durch die versetzte Anordnung entstehen zwischen den Baukörpern weitläufige, begrünte Freiflächen, die als Erholungsraum dienen und ein nachbarschaftliches Miteinander begünstigen. Direkt neben der Wohnanlage entsteht ein rund 1.500 m² großer Spielplatz. Fertigstellung des Bauteil C ist im Dezember 2025.