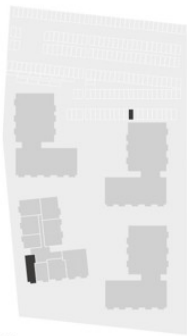


# 51,70qm 2Zi S-Balkonwohnung Erstbezug, Ökologische Bauweise

*Wohnpark*  
**OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



## Top 42

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Gebäude                  | C              |
| Geschoß                  | 3. Obergeschoß |
| Raumhöhe                 | 2,56 m         |
| Zimmeranzahl             | 2              |
| Parkplatz Nr.            | 179            |
| Terrasse/Balkon          | 11,43 m²       |
| Loggia                   | -              |
| Garten                   | -              |
| Einlagerungsraum (im EG) | 2,14 m²        |

**WOHNNUTZFLÄCHE 51,70 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 Flächenabweichung +/- 3%.



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

07.3.42 TOP 4\_42k-1

**Objektnummer: 131306\_16**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3200 Ober-Grafendorf             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,70 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,14 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,67                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 699,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 542,39 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 596,63 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 93,06 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 50 450 500 500

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







## Objektbeschreibung

Urbanes Leben im Grünen - Zur MIETE mit hoher 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 m<sup>2</sup> großer Spielplatz. Fertigstellung des Bauteil C ist im Dezember 2025.