

**3ZI- 73,62qm - Süd-Balkon- Vorsorgewohnung, Anlage in  
ökolog. NEUBAU**



©DSH 68 Kopie

**Objektnummer: 131574\_9**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St.Pölten
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	73,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	249.600,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.093,32 €

## Ihr Ansprechpartner



### Doris Schneider-Hiesberger

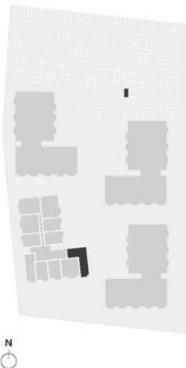
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Gartenaugasse 5  
3500 Krems an der Donau

T 00436648191815  
H 00436648191815

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

**Wohnpark  
OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafen



**Top 29**

Gebäude	C
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	155
Terrasse/Balkon	1,92 m <sup>2</sup>
Loggia	6,11 m <sup>2</sup>
Garten	–
Finilagerungraum	2,04 m <sup>2</sup>

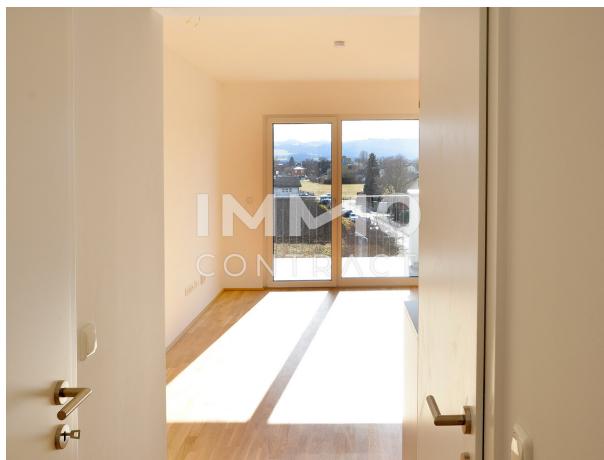
**WOHNNUTZFLÄCHE** 73,62 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4

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

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaudaten nicht geeignet. Maße sind in Röhrmaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planerholt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtmautabstände und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur Illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehaltlich aufgrund technischer Vorgaben, Mod- und Röhrmautabstand +/- 2%.







## Objektbeschreibung

Wohnen mit Zukunft – Natürlich. Modern. Aus Holz. Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohngefühl in einem architektonisch anspruchsvollen Projekt in OBERGRAFENDORF, das Nachhaltigkeit und modernen Wohnkomfort perfekt vereint. Das innovative Wohnbauprojekt überzeugt durch zeitgemäße Grundrisse, hochwertige Ausstattung und ein behagliches Raumklima, das nur der Werkstoff Holz bieten kann. 42 Wohnungen mit 2 - 4 Zimmergrundrissen mit privatem GARTEN, sonnigem BALKON oder großer TERRASSE. Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterfronten Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme Rollläden für maximalen Komfort Nachhaltig & Energieeffizient: Ausgezeichnet mit dem Energy Globe Award mit klimaaktiv GOLD Zertifizierung für höchste Energieeffizienz Durchdachte Bauweise mit modernster Haustechnik und nachhaltigen Materialien Ihr neues Zuhause – gesund, stilvoll und zukunftsorientiert. Genießen Sie Wohnqualität, die Natur und Design vereint – für ein Leben mit Weitblick und Wohlgefühl.