

54,11qm 2Zi-O-Balkonwohnung, Erstbezug, ökologische Bauweise



_DSC0069 Kopie

Objektnummer: 1939/163191

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,57 m ²
Heizwärmebedarf:	23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	778,52 €
Kaltmiete (netto)	598,51 €
Kaltmiete	705,51 €
Betriebskosten:	97,40 €
USt.:	73,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Doris Schneider-Hiesberger

Wohnpark
OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4-10
3200 Obergrafenbach



Top 28

Gebäude	C
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	154
Terrasse/Balkon	1,92 m ²
Loggia	4,61 m ²
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m ²

A horizontal number line starting at 0 and ending at 4. There are tick marks at every integer from 0 to 4, with vertical dashed lines extending downwards from each tick mark.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Betonmodellen nicht geeignet. Maße sind in Zentimetern angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund technischer Mängelheiten und Abweichungen der Gesamtanzahl und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Berechnung ist nur Illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen und vorbehalt aufgrund tatsächlicher Vorgaben. Maß- und Höhenangaben +/- 20.

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





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 m² großer Spielplatz.

Fertigstellung des Bauteil C ist im Dezember 2025.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap