

**54,05qm 2Zi S-Balkonwohnung Erstbezug, Ökologische Bauweise**



\_DSC0068 Kopie

**Objektnummer: 1939/163104**

**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>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,57 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>	778,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	598,62 €
<b>Kaltmiete</b>	705,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,29 €
<b>USt.:</b>	73,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

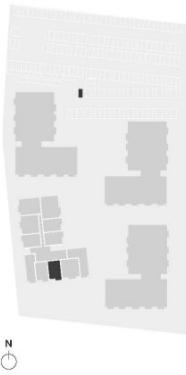
## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**

# Wohnpark OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergraffendorf

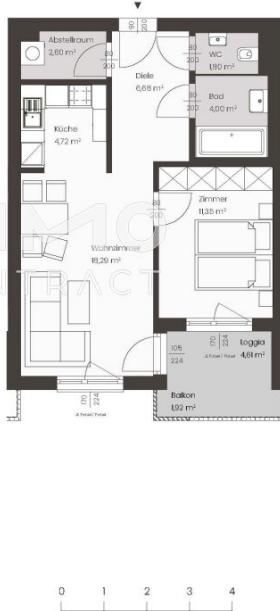


N

## Top 20

Gebäude	C
Geschoss	1. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	146
Terrasse/Balkon	192 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE	<b>54,05 M<sup>2</sup></b>

IMMO  
CONTRACT



0 1 2 3 4

Erdgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)

Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauplänen nicht geeignet. Maße sind in Höhenmaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht dargestellt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtmautdöhe und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Beleuchtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehaltlich aufgrund tatsächlicher Vorgaben, Maf- und Richtwaltersatz +/- 20%.





# 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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – 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