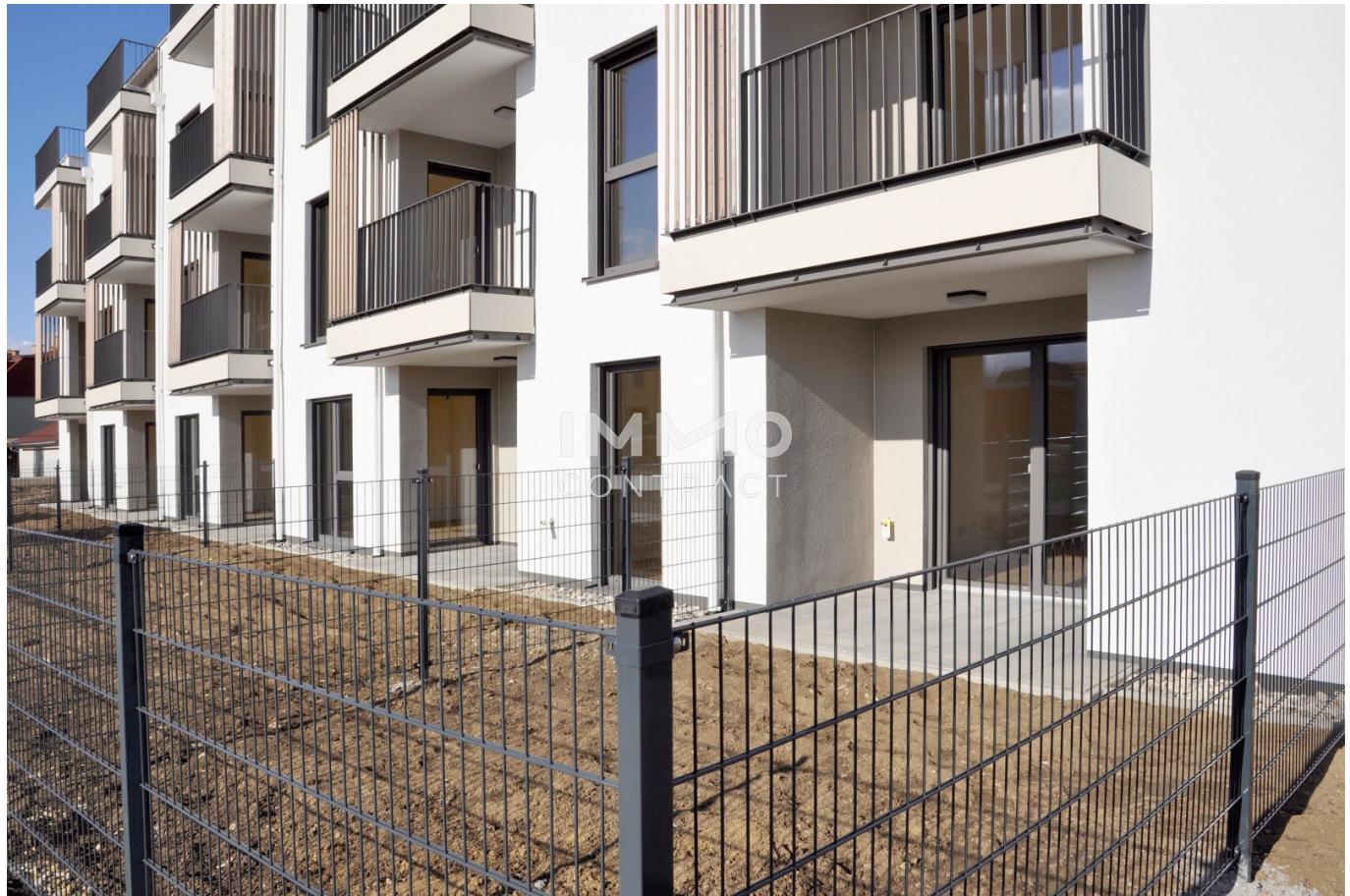


**53,49qm 2Zi W-Balkonwohnung, Erstbezug, ökologische Bauweis**



\_DSC0071 Gartenwohnung aussen Kopie

**Objektnummer: 1939/163195**

**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>	53,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	599,63 €
<b>Kaltmiete</b>	705,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,28 €
<b>USt.:</b>	73,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

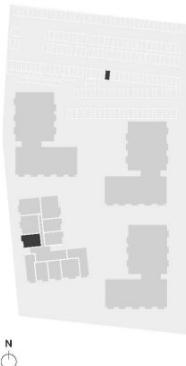
## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**

**Wohnpark  
OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafenförd



N



**Top 12**

Gebäude	C
Geschoss	I. Obergeschoss
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	117
Terrasse/Balkon	1,92 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>53,49 m<sup>2</sup></b>

0 1 2 3 4

Erdgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)

Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anstreichen von Einbauschränken nicht geeignet. Maße sind in Innenmaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht dargestellt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtmautfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Beleuchtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund tatsächlicher Vorgaben, Maf- und Richtwerteabzug +/- 2%.

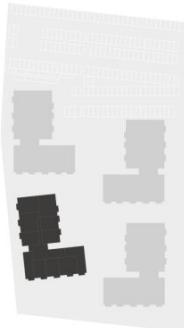




Wohnpark  
OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4–10  
3200 Obergrafendorf

1. Obergeschoss



N



N



0 1 2 3 4

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaumaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht dargestellt, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund baulicher Motivrahmen sind Abweichungen der Gesamtmautfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehoben aufgrund behördlicher Vorgaben. Maß- und Flächentoleranz +/- 2%.

Erdgeschoss | Maßstab 1:250 (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 m<sup>2</sup> 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