

**50,95qm 2Zi S-Gartenwohnung Erstbezug, ökologische Bauweise**



211015\_Elkbau\_Ober-Grafendorf\_Block\_A\_EG\_Top8-02\_Garten

**Objektnummer: 1939/163110**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,01 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>	798,52 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	622,38 €
<b>Kaltmiete</b>	723,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,71 €
<b>USt.:</b>	74,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**

*Wohnpark*  
**OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafenbach

Top 11

Gebäude	C
Geschöß	Erdgeschöß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	116
Terrasse/Balkon	2,48 m <sup>2</sup>
Loggia	4,05 m <sup>2</sup>
Garten	20,01 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	-
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b>	<b>50,95 M<sup>2</sup></b>

WOHNNUTZFLÄCHE 50,95 M<sup>2</sup>



Erdgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)

Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Brückendosen nicht geeignet. Maße und in Richtmaßen angegebene statische, konstruktive und bauphysikalische Details sind nicht Plattenholz, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund zahlreicher Mollisationsen und Abweichungen der Gesamtaufmaße und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustriert dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehaltlich entsprechender Vorgaben, Maß- und Raummaßen  $\pm 1\%$ .





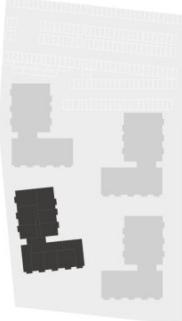


IMMO  
CONTRACT

Wohnpark  
OBER-GRAFENDORF

Erdgeschoss

Felix Iribauer-Straße 4–10  
3200 Obergrafendorf



N



N

0 1 2 3 4

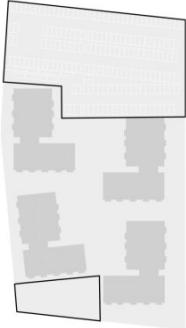
Erdgeschoss | Maßstab 1:250 (DIN A3)

Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

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 Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamttrittfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehobten aufgrund behördlicher Vorgaben. Maß- und Flächentoleranz +/- 2%.

*Wohnpark*  
**OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafenbach



N

## Parkplatz



Maßstab Maßstab 1:500 (DIN A3)

# 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