

53,49qm 2Zi O-Gartenwohnung, Erstbezug, Ökologische Bauweise



211015_Elkbau_Ober-Grafendorf_Block_A_EG_Top8-02_Garten

Objektnummer: 1939/163117

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3200 Ober-Grafendorf |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Wohnfläche: | 53,49 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 29,29 m ² |
| Keller: | 1,49 m ² |
| Heizwärmebedarf: | 23,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,67 |
| Gesamtmiete | 798,52 € |
| Kaltmiete (netto) | 617,81 € |
| Kaltmiete | 723,69 € |
| Betriebskosten: | 96,28 € |
| USt.: | 74,83 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

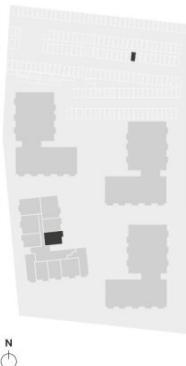
Ihr Ansprechpartner



Doris Schneider-Hiesberger

**Wohnpark
OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10
3200 Obergrafendorf



Top 6

| Gebäude | C |
|-----------------------|----------------------------|
| Geschoß | Erdgeschoß |
| Raumhöhe | 2,51 m |
| Zimmeranzahl | 2 |
| Parkplatz Nr. | 87 |
| Terrasse/Balkon | 2.48 m ² |
| Loggia | 4.05 m ² |
| Garten | 29.29 m ² |
| Einlagerungsraum | 1.49 m ² |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 53,49 M² |

0 1 2 3 4

Erdgeschoss | Maßstab 1:75 (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 Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtmautfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Maß- und Flächentoleranz +/- 2%.

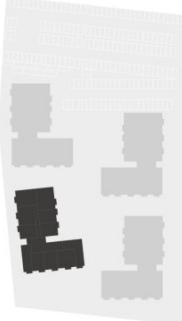




Wohnpark
OBER-GRAFENDORF

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%.

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.

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