

**NEUBAU - ANLEGER - Wohnungen (inkl.Mieter) - Gold
zertifiziert**



211015_Elkbau_Ober-Grafendorf_Block_A_EG_Top8-02_Garten

Objektnummer: 1939/162114

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,95 m ²
Nutzfläche:	50,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	186.950,51 €
Kaufpreis / m ² :	3.057,74 €
Betriebskosten:	91,71 €
USt.:	11,09 €

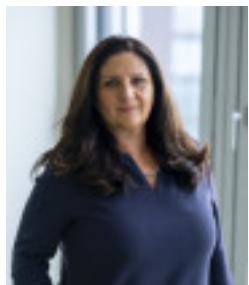
Infos zu Preis:

KP inkl. Stellplatz 116 HMZ netto 607,38 + KFZ 15

Provisionsangabe:

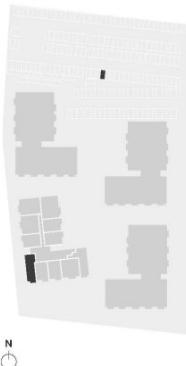
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



**Wohnpark
OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10
3200 Obergraffendorf



N

Top 11

Gebäude	C
Geschoß	Erdgeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	116
Terrasse/Balkon	2,48 m ²
Loggia	4,05 m ²
Garten	20,01 m ²
Finlagerungsraum	—
WOHNNUTZFLÄCHE	50,85 m²



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 Gesamtmautfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Beleuchtung ist nur illustriert dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehaltlich aufgrund tatsächlicher Vorgaben, Maf- und Richtwertekonz. +/- 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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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