

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



\_DSC0069 Kopie

**Objektnummer: 1939/162116**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,57 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	182.043,71 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.803,61 €
Betriebskosten:	97,40 €
USt.:	11,66 €
Infos zu Preis:	

KP inkl. Stellplatz 167 HMZ netto 592,60 + Stellpl netto 15

### Provisionsangabe:

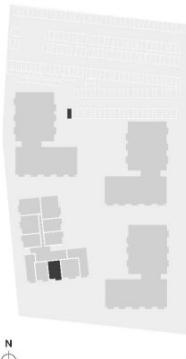
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



# Wohnpark OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergraffendorf

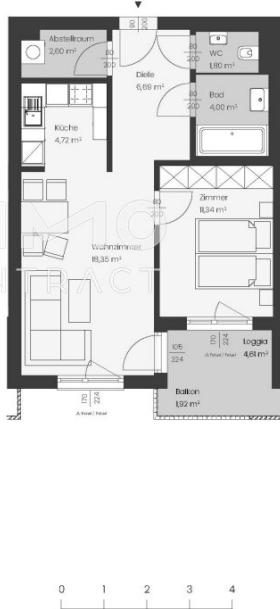


N

## Top 31

Gebäude	C
Geschoss	2. Obergeschoss
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	167
Terrasse/Balkon	192 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m <sup>2</sup>
WOHNNUTZFLÄCHE	54,11 M <sup>2</sup>

IMMO  
CONTRACT



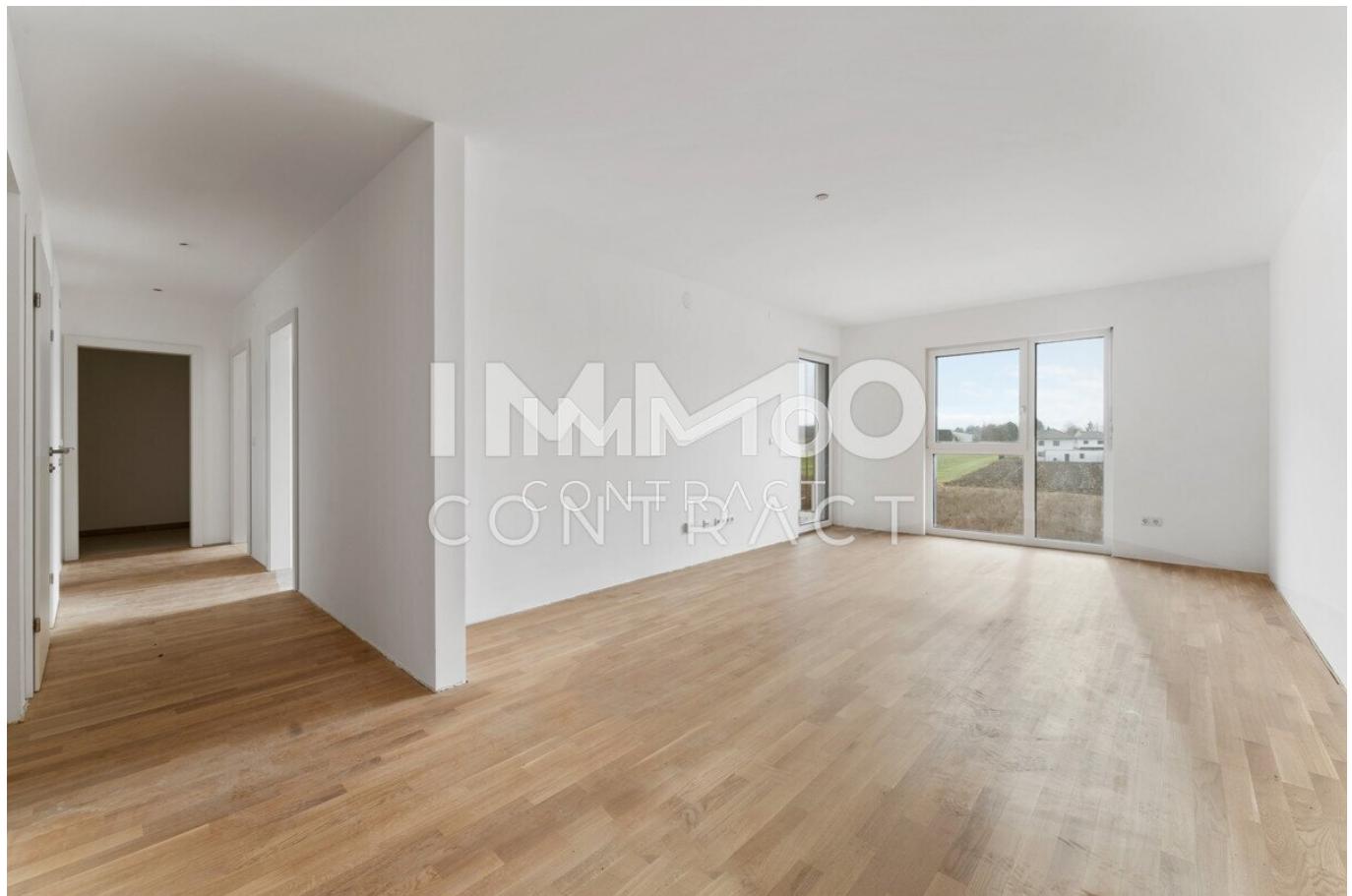
0 1 2 3 4

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 Gesamtmautfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Beleuchtung ist nur illustriert dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehaltlich aufgrund technischer Vorgaben, Maf- und Richtwaltersatz +/- 20%.





# Objektbeschreibung

Urbanes Leben im Grünen garantiert Hohe Lebensqualität!!!

Alle noch freie Wohnungen finden Sie auf unserer Projekt Seite!  
<https://www.immocontract.at/projekt/wohnpark-ober-grafendorf/>

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 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