

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



_DSC010372 Kopie

Objektnummer: 1939/162163

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	42,28 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	163.291,31 €
Kaufpreis / m²:	3.218,45 €
Betriebskosten:	76,10 €
USt.:	9,53 €

Infos zu Preis:

KP inkl. Parkplatz 171 HMZ netto 532,08 + Stellpl. netto 15

Provisionsangabe:

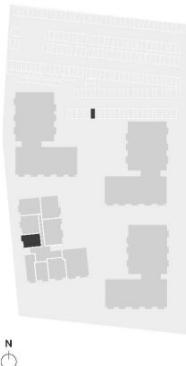
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



**Wohnpark
OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4–10
3200 Obergraffendorf



N



Top 34

Gebäude	C
Geschoss	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,55 m
Zimmeranzahl	1
Parkplatz Nr.	171
Terrasse/Balkon	13,26 m ²
Loggia	–
Garten	–
Einlagerungsraum (im FG)	1,49 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	42,28 M²

0 1 2 3 4

Erdgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)

Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaudaten 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 Gesamtmautdote und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Beleuchtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund tatsächlicher Vorgaben. Maß- und Abstandtoleranz +/- 2%.





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 begehbarer 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 klimaktiv 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 1.Quartal 2026

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