

## Durchdachte 4 Zimmer Wohnung!



2\_Obergrafendorf\_23.04-001

**Objektnummer: 1939/162937**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	82,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Pichler**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 10-12  
3100 St. Pölten

T + 43 664 819 18 27  
H + 43 664 819 18 27





IMMO  
CONTRACT



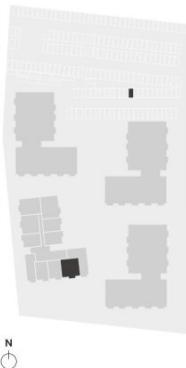
IMMO  
CONTRACT



IMMO  
CONTRACT

*Wohnpark*  
**OBER-GRAFENDORF**

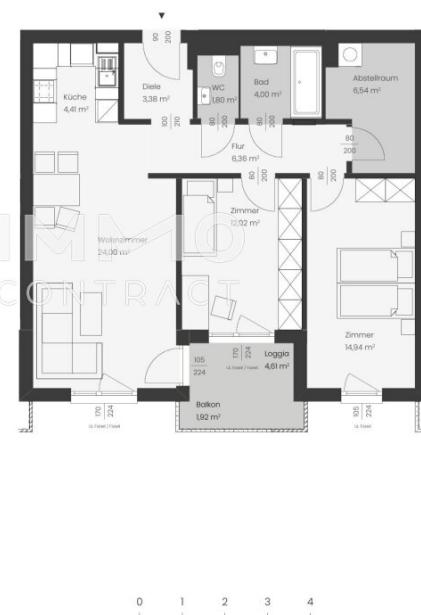
Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



**Top 30**

Gebäude	C
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	156
Terrasse/Balkon	192 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	3,11 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** **82,06 M<sup>2</sup>**



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaumößen 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 vorbehoben aufgrund behördlicher Vorgaben. Maß- und Flächentoleranz +/- 2%.

Erdgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)  
Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

# **Objektbeschreibung**

Nachhaltig Wohnen. Dieses Projekt ist klimaaktiv GOLD zertifiziert und ausgezeichnet mit dem Energy Globe Award.

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

Die Wohnungen überzeugen mit modernen, zentral begehbar 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 Bauteils C ist im Frühjahr 2026.

Sie brauchen eine Finanzierung? Gerne. Bei uns sind Sie richtig. Mit unserem Partnerinstitut, der Volksbank finden wir eine maßgeschneiderte Lösung für Sie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
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