

**wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia -
KLIMAAKTIV Gold ausgezeichnete Neubau - keine
Provision für den Käufer - Nähe St. Pölten - leistbares
Eigentum! Erstbezug!**



Objektnummer: 6418/269

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix Iribauer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	250.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Provisionsangabe:

keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf

T +43 2275 42026-1
H +43 7664 386 55 0

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



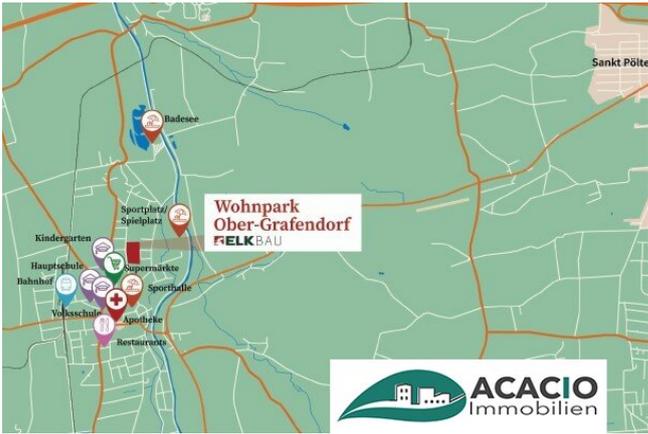
termin zur















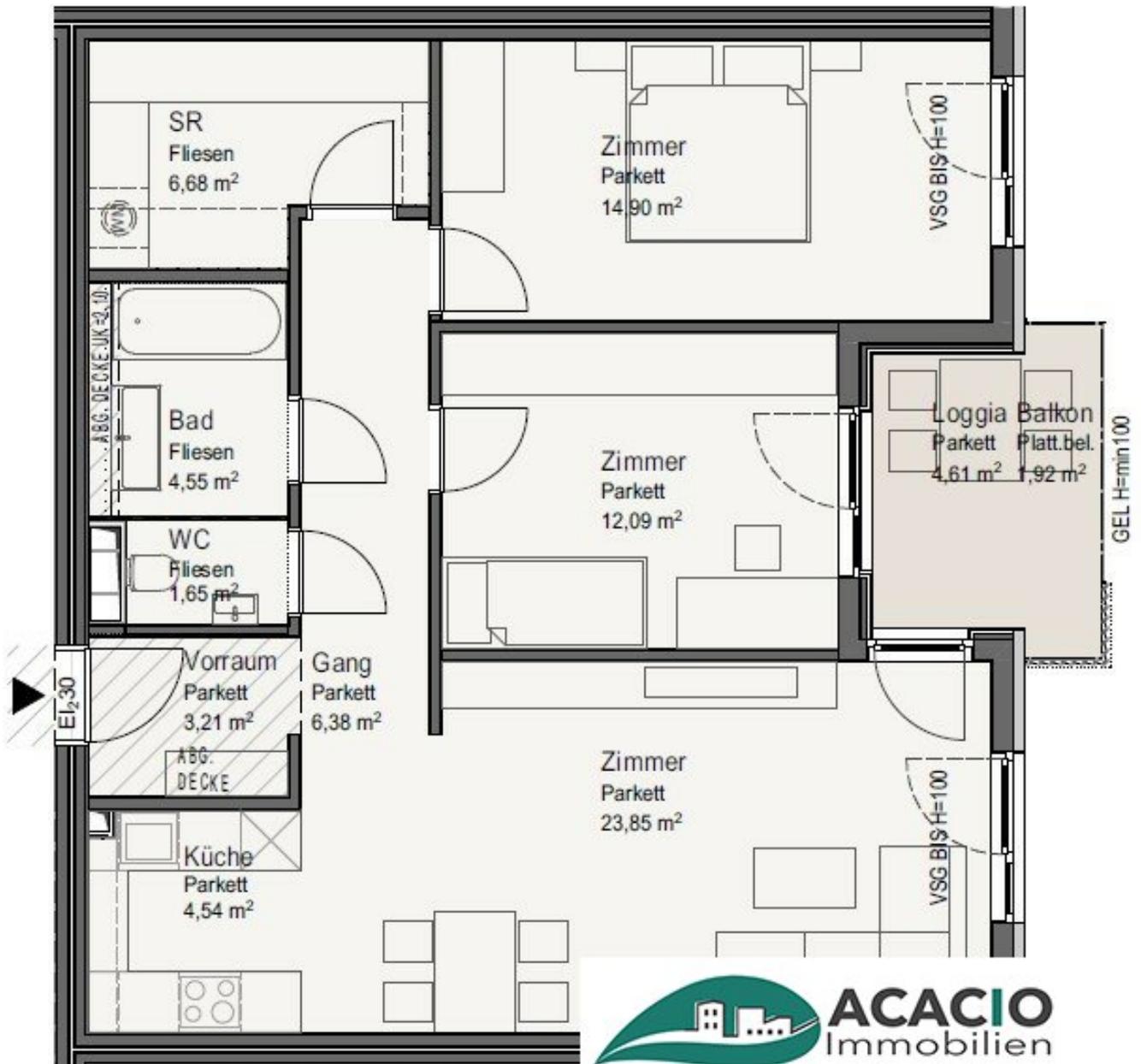


Prok. Daniela König
Immobilienberaterin

0664 386 55 02
dk@acacio.at



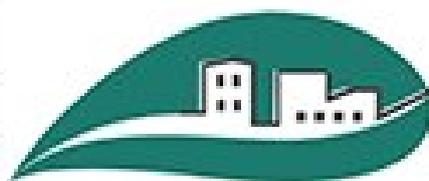
ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48/Stg. 1
A-3451 Pixendorf
Tel.: 02275 42026-14
E-Mail: office@acacio.at
Web: www.acacio.at



TOP 10/24

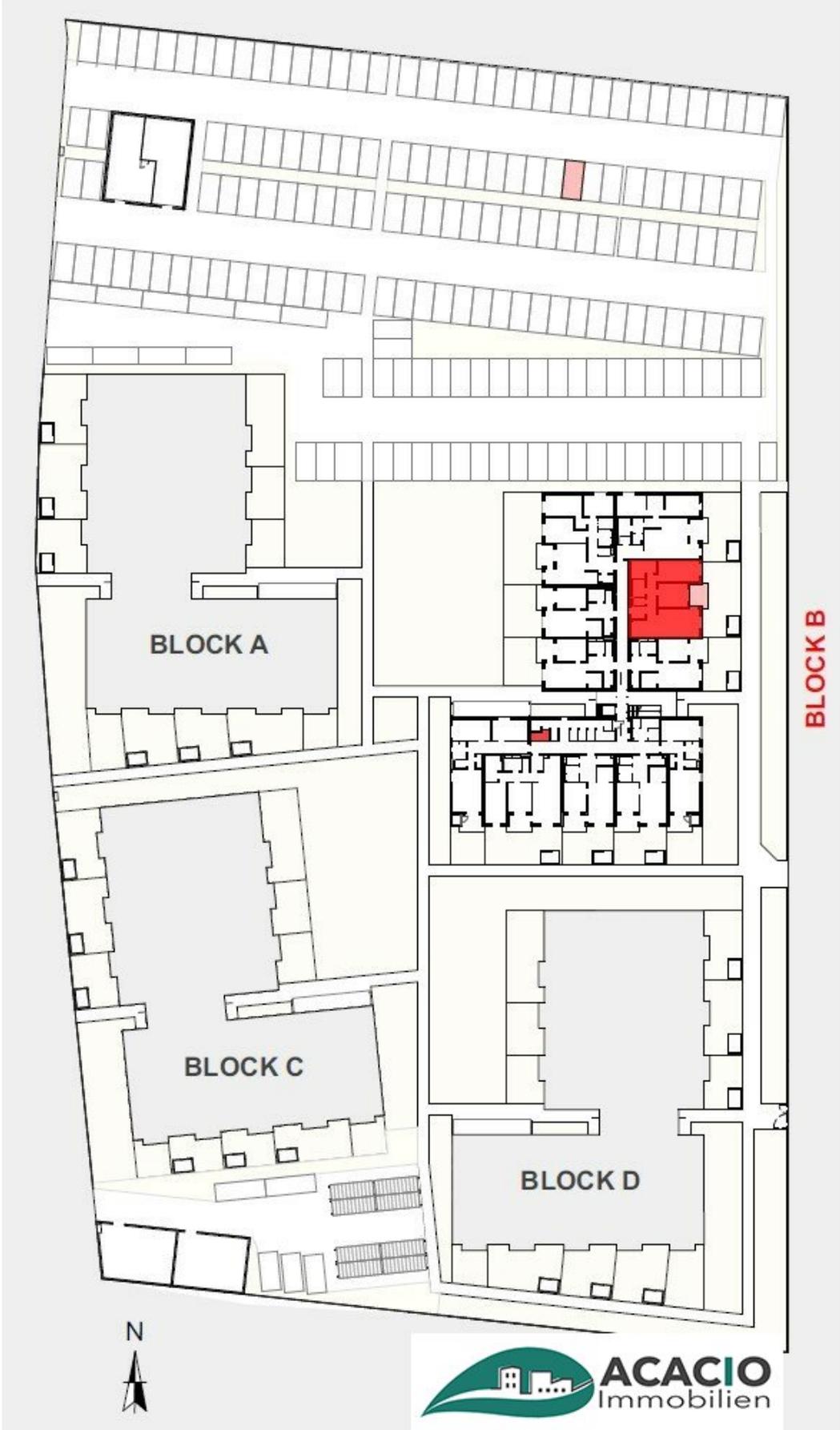
Wohnungstyp	B1
Block	B
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	57
Terrasse/Balkon	1,92 m ²
Loggia	4,61 m ²
Garten	-
Einlagerungsraum	3,10 m ²

WO



ACACIO
Immobilien

m²



Objektbeschreibung

Leistbare Eigentumswohnung in Ober-Grafendorf – ökologische Holzbauweise – ausgezeichnet mit klimaAKTIV Gold – Top Infrastruktur – hochattraktives Zuhause im Grünen, das Stadt- und Landleben perfekt verbindet

Hier erfüllt sich Ihr Wohntraum!

Keine Provision für den Käufer !!

Bezugsfertig ab Mitte 2023 !!

Im nördlichen Teil von Ober-Grafendorf entstehen insgesamt 168 hochmoderne Eigentumswohnungen mit idealen Grundrissen und Freiflächen.

Die Wohnhausanlage besteht aus vier Baukörpern mit jeweils vier Geschossen und wird in modernster, ökologischer Holzbauweise ausgeführt.

Der Wohnpark Ober-Grafendorf besticht durch ein harmonisches Gesamtkonzept mit großzügigem Kinderspielplatz und Grünflächen als zentralen Treffpunkt.

Ein eigenes Carsharing-Angebot, Fahrrad-Ports bei allen Wohnanlagen, ausreichend PKW-Stellplätze und der nahegelegene Bahnhof sorgen für ausgezeichnete Mobilität für Jung und Alt.

Das Projekt der renommierten ELK Gruppe ist nicht nur nachhaltig und klimafreundlich, sondern bietet durch Verwendung des Baustoffes Holz auch ein besonders behagliches Raumklima.

Für sein Engagement im Klimaschutz wurde das Projekt Wohnpark Ober-Grafendorf im November 2022 mit dem klima**aktiv** Gebäudestandard Gold ausgezeichnet. *Der klimaaktiv Gebäudestandard des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ist österreichweit eines der renommiertesten Bewertungssysteme für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz.*

Hier entsteht leistbarer Wohntraum !

Die hier angebotene Wohnung mit Loggia im 2. Liftgeschoß überzeugt mit einem modernen Grundriss.

Über den Vorraum bzw. den anschließenden Gang sind alle Räume zentral zu erreichen. Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung - von hier gelangen Sie auch auf die (von der angrenzenden Wohnung **uneinsehbar**) Loggia. Die

Wohnung verfügt darüber hinaus über zwei Schlafräume, einen großzügigen Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch und natürlich über ein separates WC.

Vorraum und Schrank geben zusätzlichen Platz, um die wesentlichen Bereiche des Lebens strukturiert zu halten.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.

In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet - genießen Sie wunderschöne Sonnenaufgänge auf Ihrer Loggia.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Bad mit Badewanne und Waschtisch
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Schrankraum
- Loggia
- Einlagerungsraum im gleichen Geschoß

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren
- Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- WC separat
- Einlagerungsraum im gleichen Geschoß
- Barrierefrei
- Bahnhofsnahe
- gute Infrastruktur
- 10 Autominuten nach St. Pölten
- Kinderwagenraum
- Fahrradabstellplätze

Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.250m
Apotheke <750m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap