

**sonnige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia Nähe
St. Pölten - KLIMAAKTIV Gold ausgezeichnete Neubau -
keine Provision für den Käufer – hier wird Ihr Wohntraum
wahr!**



Objektnummer: 6418/268

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:	75,47 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	233.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Provisionsangabe:

keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner



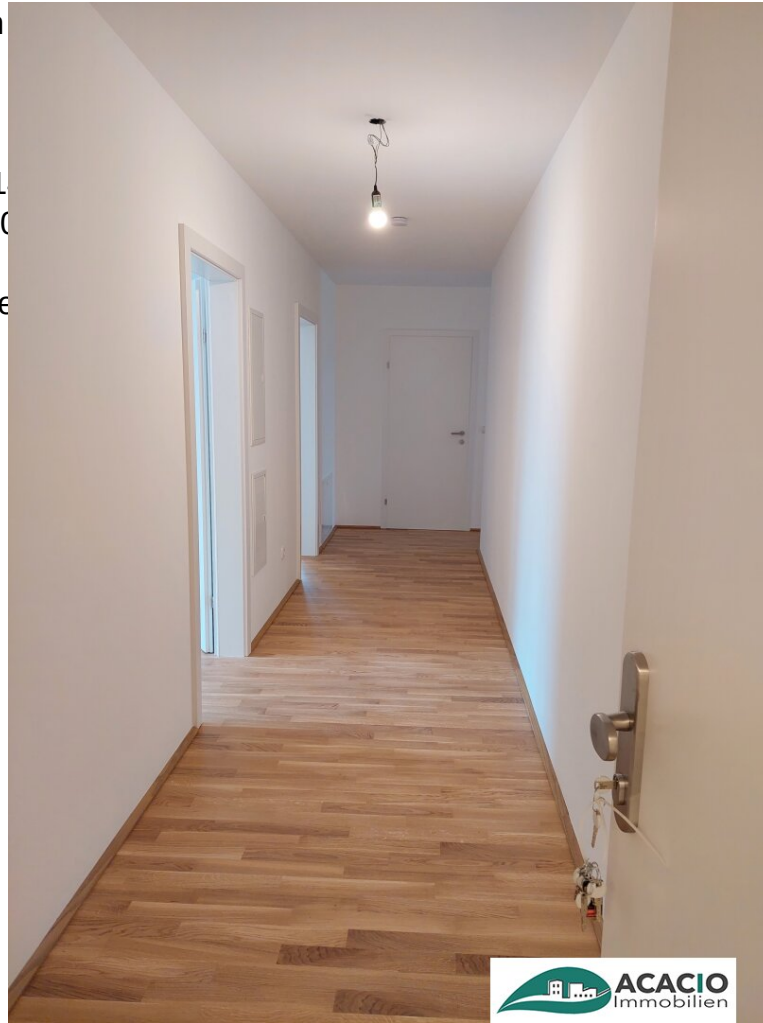
Prok. Daniela König

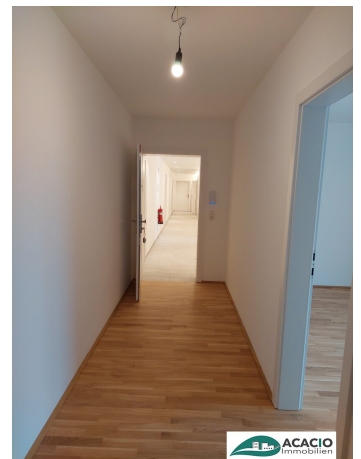
ACACIO Immobilien
Bahnhofsring 48
3451 Pixendorf

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

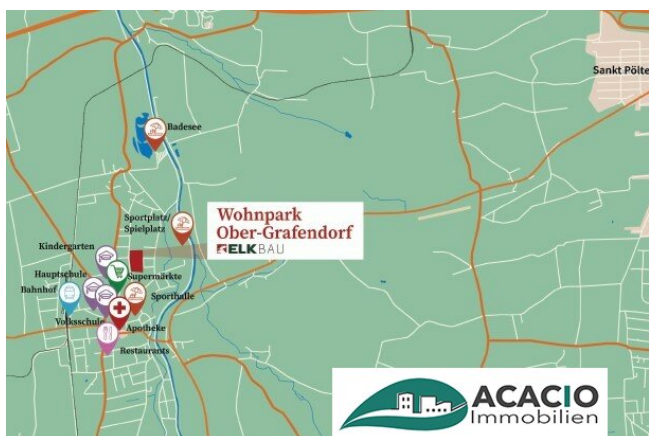
termin zur















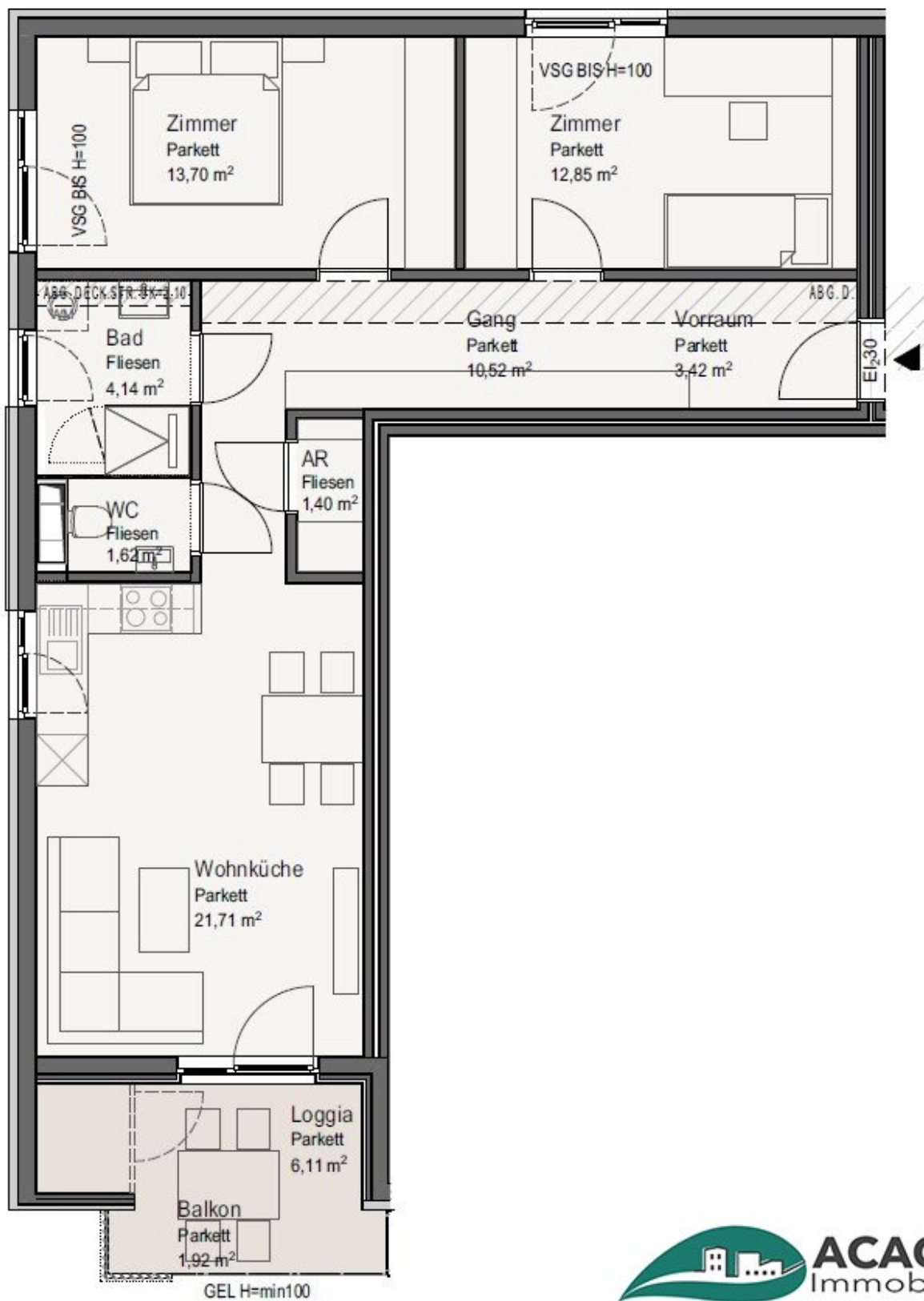
**Prok. Daniela König
Immobilienberaterin**

**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**





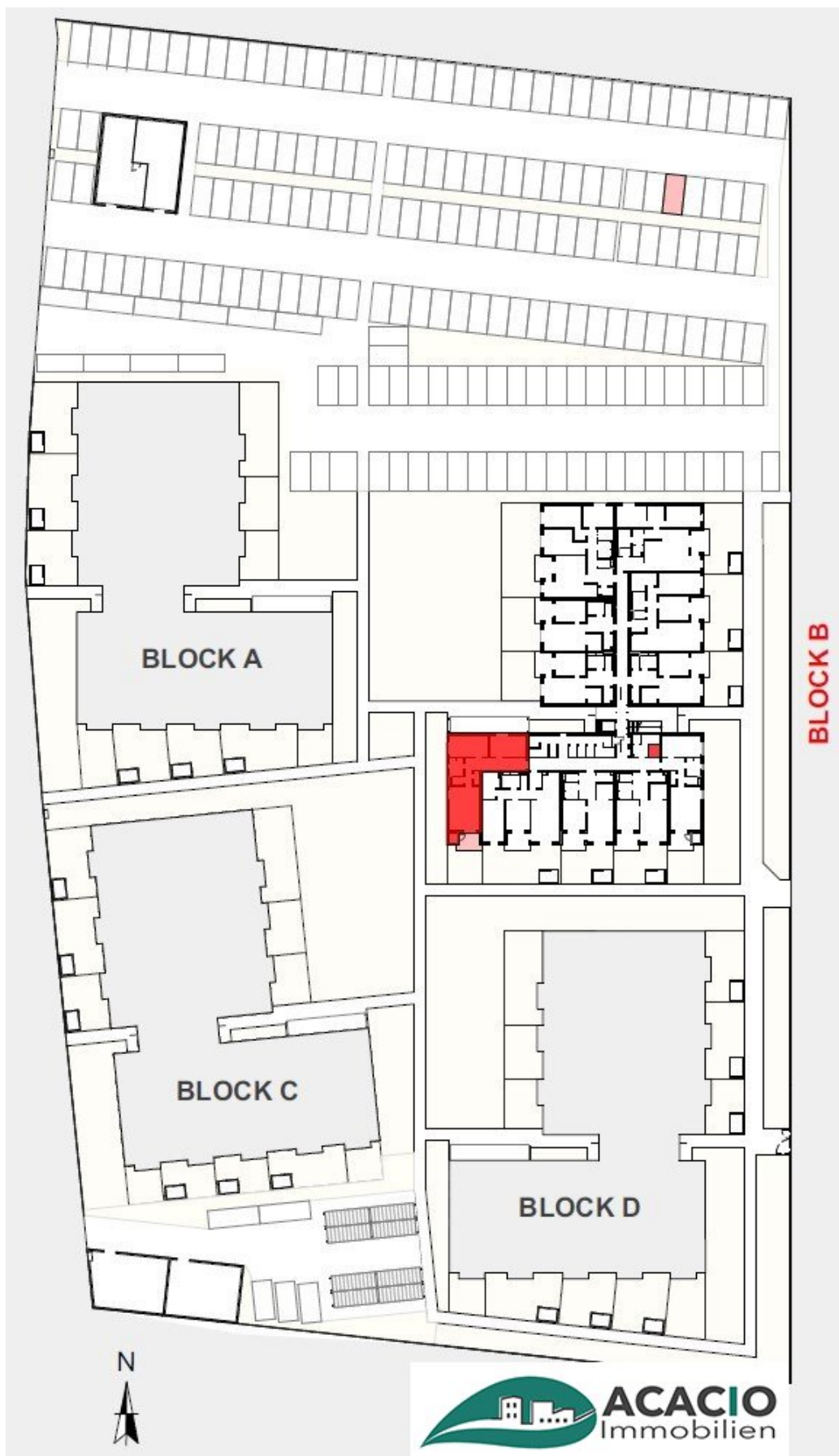
TOP 10/29

Wohnungstyp	B3
Block	B
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	62
Terrasse/Balkon	1,92 m ²
Loggia	6,11 m ²
Garten	-
Einlagerungsraum	2,04 m ²

WOHNUNGS



ACACIO
Immobilien



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 Wohnraum !

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

Über den großzügigen Vorraum sind alle Räume zu erreichen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafräume, ein Bad (mit Fenster!) mit Dusche und Waschtisch sowie ein separates WC. Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung - von

hier gelangen Sie auch auf die nach Süden ausgerichtete (uneinsehbare) Loggia, welche genügend Platz für Sitzgelegenheit bzw. Entspannung bietet.

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

In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Die Loggia ist nach Süden ausgerichtet, ein Schlafraum nach Westen, der andere nach Norden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Tageslicht-Bad mit Dusche und Waschtisch (mit Fenster!)
- Abstellraum
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Loggia
- Einlagerungsraum im selben Stockwerk vorhanden

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren
- Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- WC separat
- Einlagerungsraum im selben Geschoß vorhanden
- 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