

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



**Objektnummer: 6418/709**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
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

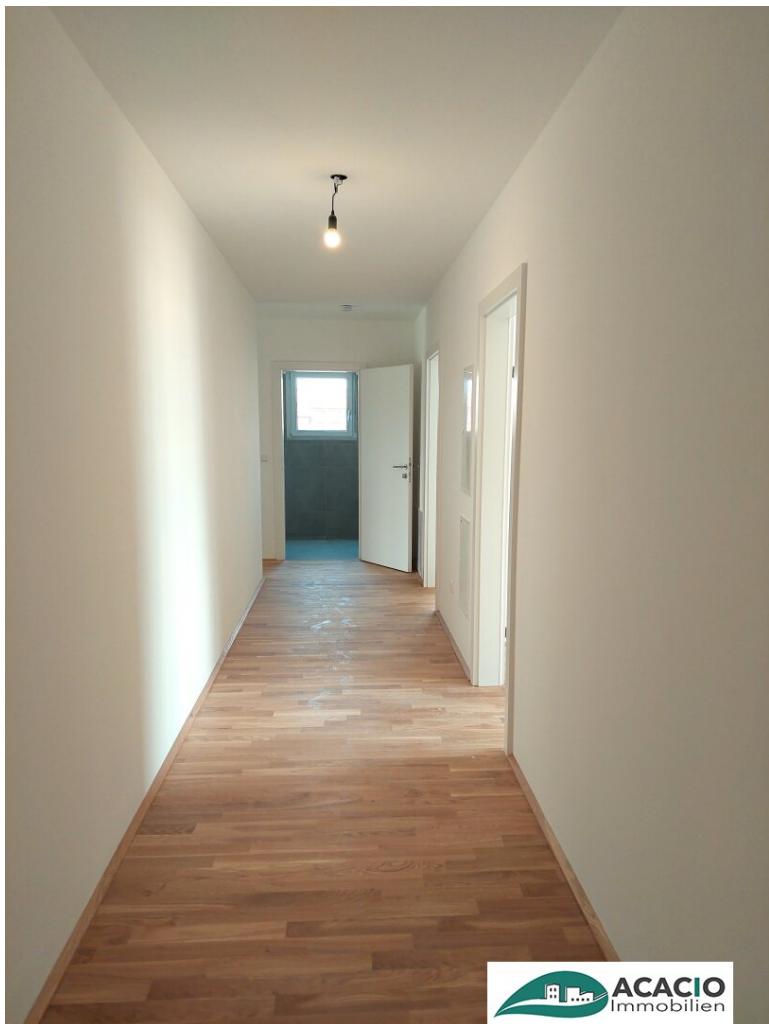


 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien





 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien





 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



 ACACIO  
Immobilien



**OBER**  
**GRAFENDORF**  
Leben beginnt genau hier.

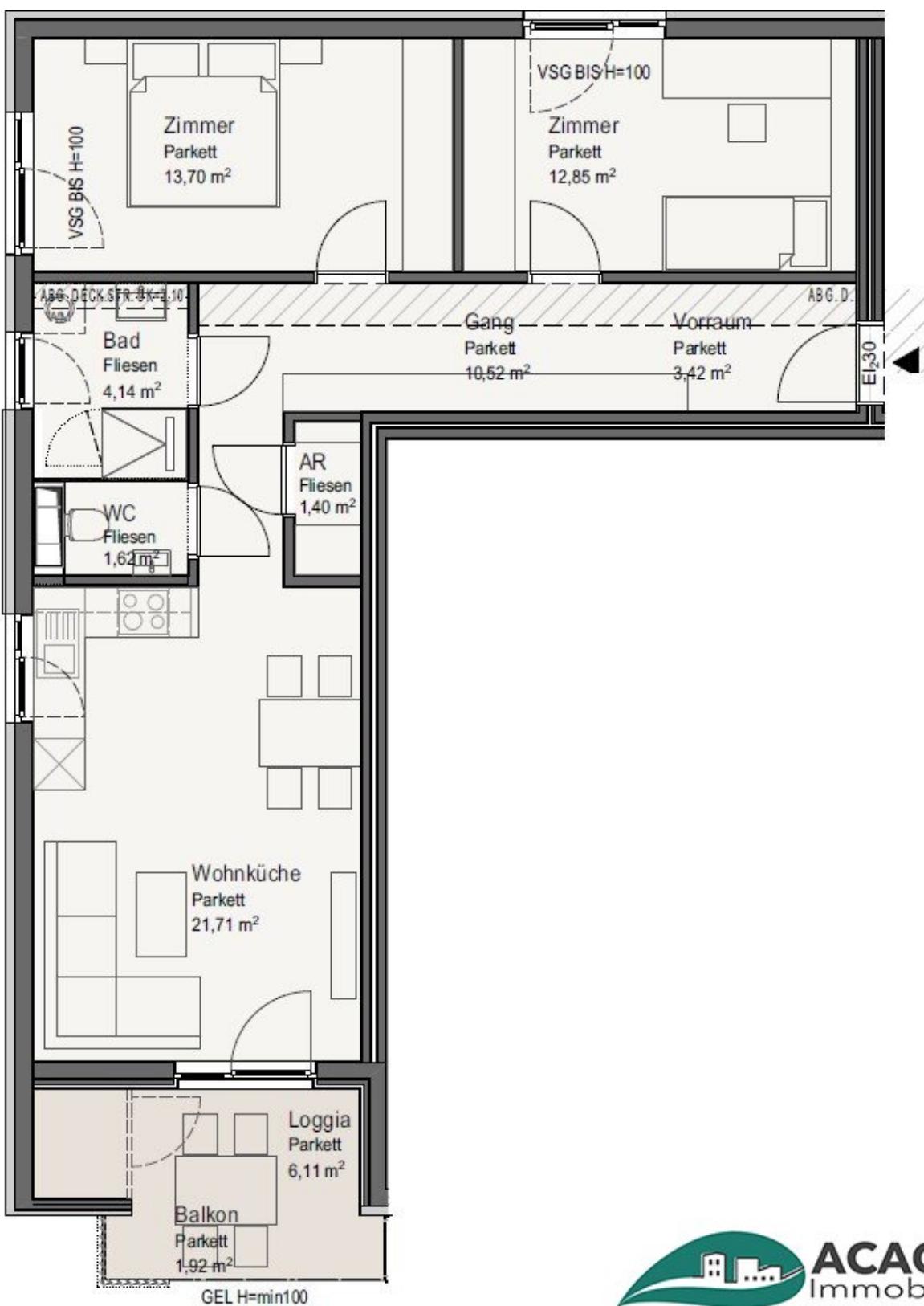
**ACACIO**  
Immobilien

**Prok. Daniela König**  
Immobilienberaterin

**0664 386 55 02**  
**dk@acacio.at**



ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofstrasse 48/Stg. 1  
A-3451 Pixendorf  
Tel.: 02275 42026-14  
E-Mail: [info@acacio.at](mailto:info@acacio.at)  
Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)



# TOP 10/29

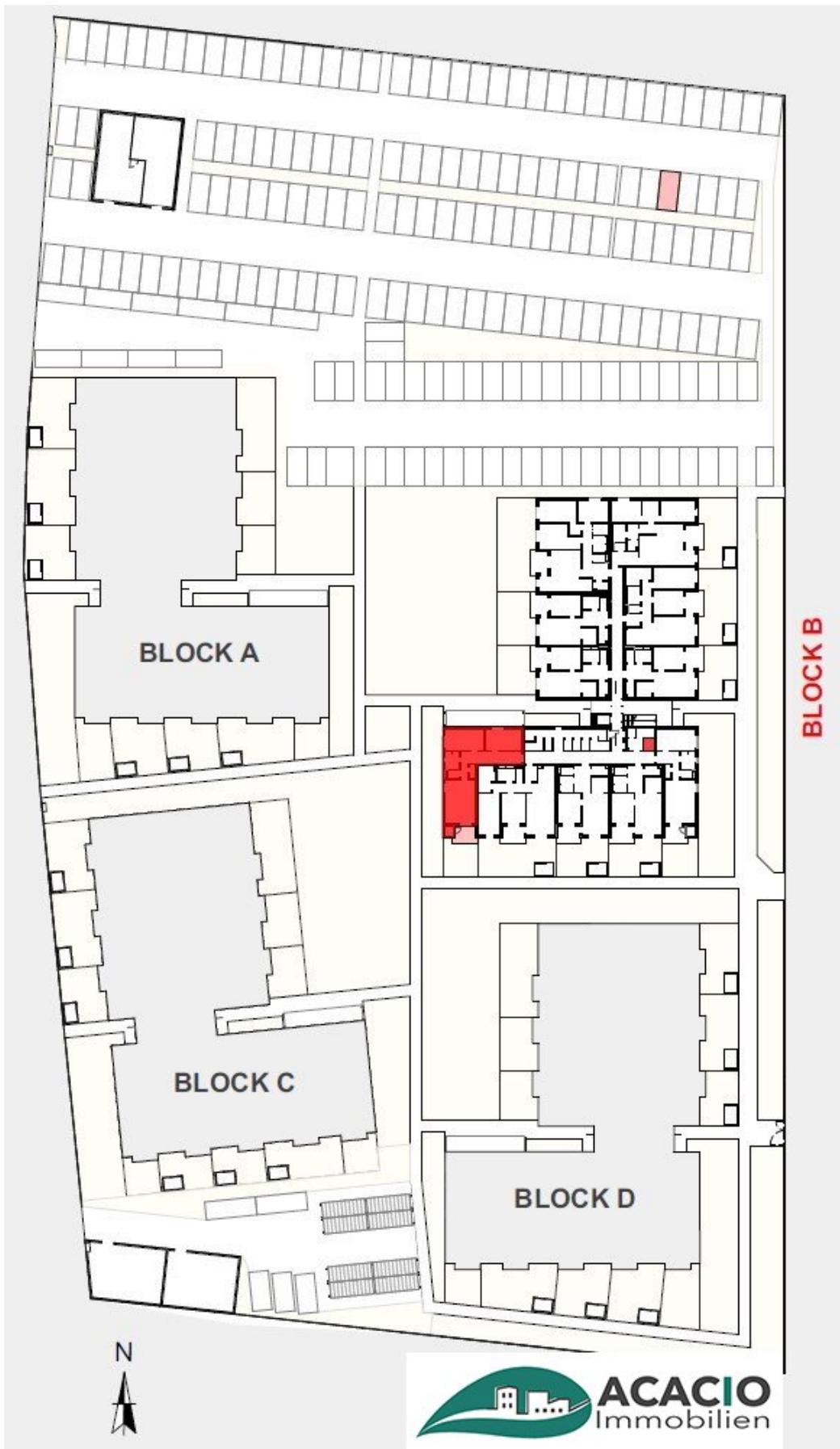
Wohnungstyp	B3
Block	B
Geschoß	<b>2. Obergeschoß</b>
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	62
Terrasse/Balkon	1,92 m <sup>2</sup>
Loggia	6,11 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	2,04 m <sup>2</sup>

---

WOHNNU



**ACACIO**  
Immobilien I<sup>2</sup>



## **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 !!**

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 **klimaaktiv** 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 !**

**===== ACHTUNG! VERTRIEBSSTART NUN AUCH FÜR BAUTEIL C =====  
GROSSE AUSWAHL AN GRUNDRISSEN VERFÜGBAR - Fertigstellung Ende 2025:**

**- wählen Sie Ihre Eigentumswohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen  
Die Wohnungen überzeugen mit einem modernen, zentral begehbaren**

**Grundriss. Ein offen gestalteter Koch-, Wohn und Essbereich ist das Herzstück Ihres Eigenheims. Darüber hinaus liegt es bei Ihnen, wie viele Zimmer Ihr Wohntraum haben soll. Zur Auswahl stehen 1, 2, 3 oder 4 Zimmer.**

**Vorraum, separates WC und Schrankraum geben zusätzlich Platz, um die wesentlichen Bereiche des Lebens strukturiert zu halten. In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.**

### **Morgensonnen oder Abendrot**

**Jede der Wohnungen verfügt über einen Außenbereich. Ganz nach Ihren Vorlieben können Sie zwischen Eigengarten mit Terrasse, gemütlicher Loggia oder Dachterrasse mit großartigem Fernblick wählen.**

**Je nach Lage steht Ihnen außerdem die Wahl offen, ob dieser Außenbereich nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sein soll.**

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 Schlafräum 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
- Bahnhofsnähe
- 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 zu vermittelnden Dritten 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