

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



_DSC0069 Kopie

Objektnummer: 1939/162116

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,57 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	182.043,71 €
Kaufpreis / m²:	2.803,61 €
Betriebskosten:	97,40 €
USt.:	11,66 €
Infos zu Preis:	

KP inkl. Stellplatz 167 HMZ netto 592,60 + Stellpl netto 15

Provisionsangabe:

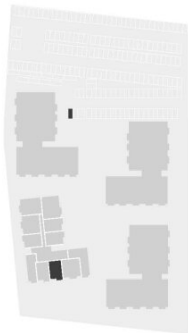
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Wohnpark
OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4-10
3200 Obergrafendorf



Top 31

Gebäude	C
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	167
Terrasse/Balkon	1,92 m²
Loggia	4,61 m²
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 54,11 m²



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet. Maße sind in Rohbaumaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund lokaler Maßnahmen und Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Bausekretate +/- 20.

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





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 begehbaren 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 m² großer Spielplatz.

Fertigstellung des Bauteil C ist im Dezember 2025.

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