

**42,28qm 1Zi-W-Terrassenwohnung,Erstbezug,
ökologische Bauweise**



_DSC010372 Kopie

Objektnummer: 1939/163098

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,28 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	699,38 €
Kaltmiete (netto)	538,90 €
Kaltmiete	633,50 €
Betriebskosten:	84,28 €
USt.:	65,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

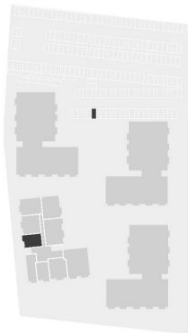
Ihr Ansprechpartner



Christian Pichler

Wohnpark
OBER-GRAFENDORF

Felix Iribauer-Straße 4-10
3200 Obergrafendorf



Top 34

Gebäude	C
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,56 m
Zimmeranzahl	1
Parkplatz Nr.	171
Terrasse/Balkon	13,26 m²
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum (im EG)	1,49 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 42,28 m²



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaummaßen 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 ausschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Höhenablenkungen +/- 20.

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





Objektbeschreibung

Urbanes Leben im Grünen garantiert Hohe Lebensqualität!!!

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.

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.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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