

Alleine oder zu Zweit!Neubau und Provisionsfrei!



mit Button3

Objektnummer: 1939/163036

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3100 St. Pölten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	54,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	187.500,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Birgsteiner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Grenzgasse 12/1
3100 St. Pölten

H +43 6641067954





**Wohnpark
OBER-GRAFENDORF**
Felix Irthauer-Straße 4-10
3200 Obergrafendorf



H
N

Top 21

Gebäude	C
Geschoss	1. Obergeschoss
Raumhöhe	2,55 m
Braunmaße	0
Parquett m²	147
Fliesenmaße	150 m²
Loggia	4,00 m²
Garten	152 m²
Einliegerunterraum	152 m²

WOHNFLÄCHE 64,05 m²



0 1 2 3 4



Dieser Plan ist eine Skizze und ist nicht verbindlich. Er dient nur zur Orientierung. Die tatsächliche Ausführung ist der Baubeschreibung und den technischen Zeichnungen zu entnehmen. Die Flächenangaben sind nur Richtwerte und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Flächenangaben sind nur Richtwerte und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die Flächenangaben sind nur Richtwerte und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Eigentum: Herr Irthauer (175.000 €)
Einfachfertig, vollausgestattet, hochwertig, Einliegerunterraum



Objektbeschreibung

Nachhaltig Wohnen. Dieses Projekt ist klimaaktiv GOLD zertifiziert und ausgezeichnet mit dem Energy Globe Award.

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 Bauteils C ist geplant im Frühjahr 2026

Sie brauchen eine Finanzierung? Gerne. Bei uns sind Sie richtig. Mit unserem Partnerinstitut, der Volksbank finden wir eine maßgeschneiderte Lösung für Sie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
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