

## 3 Zimmer Neubau mit Aussicht!



2\_Obergrafendorf\_23.04-001

**Objektnummer: 1939/163011**

**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:                   | 82,61 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Kaufpreis:                    | 258.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

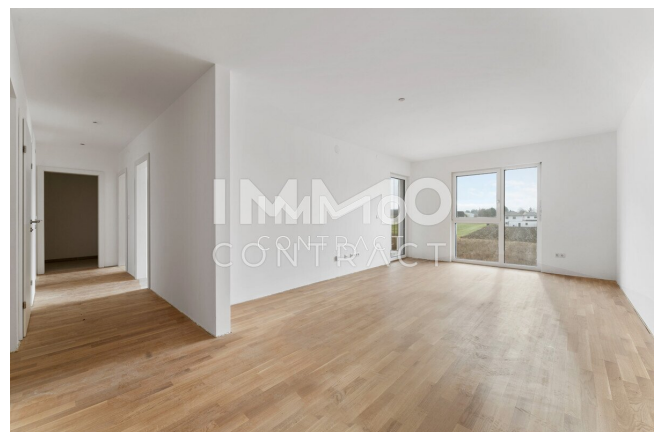


**Christian Pichler**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Grenzgasse 10-12  
3100 St. Pölten

T + 43 664 819 18 27  
H + 43 664 819 18 27

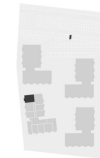
Ge  
Ver





**Wohnpark  
OBER-GRAFENDORF**

Felix Irthauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



N

**Top 14**

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Gebäude          | 1. Obergeschoß |
| Gesamthöhe       | 3,00 m         |
| Raumhöhe         | 2,30 m         |
| Baujahr          | 2010           |
| Parkeplatz       | 10             |
| Wohnfläche       | 100 m²         |
| Garten           | 4,00 m²        |
| Einliegerwohnung | 2,00 m²        |

**WOHNFLÄCHE 82,81 m²**



0 1 2 3 4



Alle Flächen sind ungeplant und nicht abgemessen. Die Angaben sind nur für die Orientierung und die Planung der Baumaßnahmen. Die Flächen sind nicht abgemessen und die Angaben sind nur für die Orientierung und die Planung der Baumaßnahmen. Die Flächen sind nicht abgemessen und die Angaben sind nur für die Orientierung und die Planung der Baumaßnahmen.

Ergebnisse sind nur für die Orientierung und die Planung der Baumaßnahmen. Die Flächen sind nicht abgemessen und die Angaben sind nur für die Orientierung und die Planung der Baumaßnahmen.

## 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 m<sup>2</sup> großer Spielplatz.

Fertigstellung des Bauteils C ist 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