

Moderne 3-Zi-DG-Wohnung mit Terrasse, Stellplatz & Fußbodenheizung in Ober-Grafendorf!



Objektnummer: 1991/76

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting
Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Iribauer-Straße 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,19 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	979,47 €
Kaltemiete (netto)	741,50 €
Kaltemiete	884,70 €
Betriebskosten:	143,20 €
USt.:	94,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Regensburger

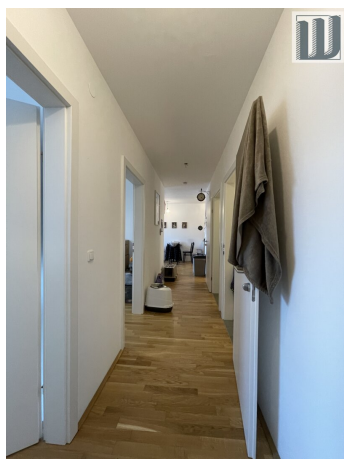
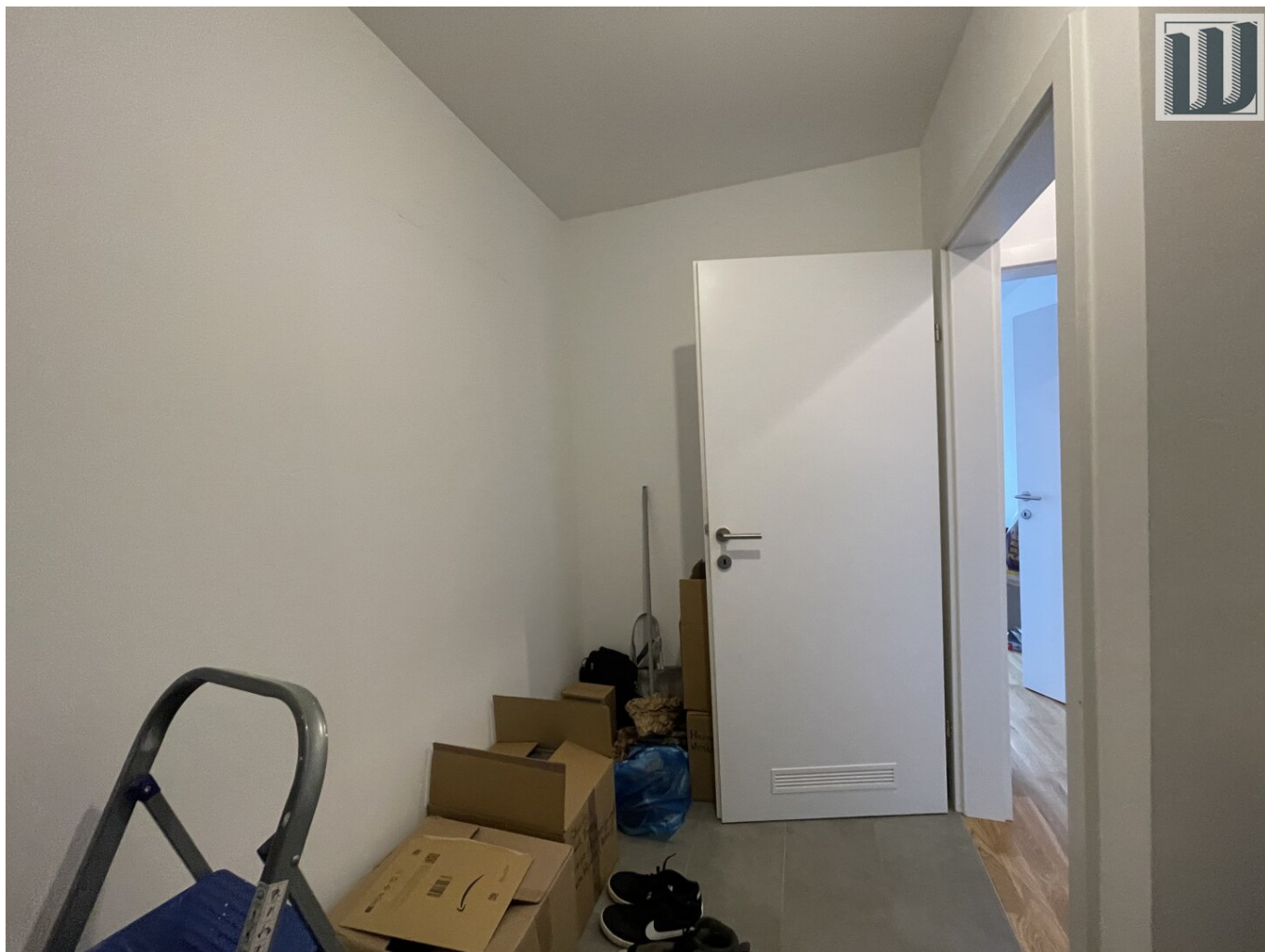


















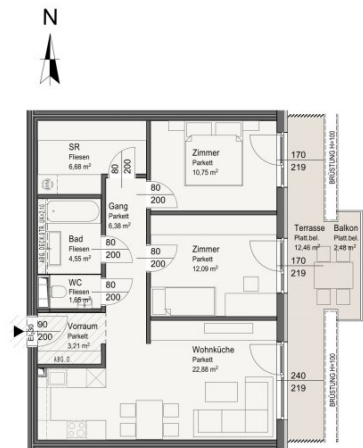


WOHNHAUSANLAGE Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf



Wohnungstyp	B0
Block	B
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	89
Terrasse/Balkon	14,94 m²
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum	(im EG) 1,37 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 68,19 m²



Flammregasse 33A, 2020 Baden
Urhebers Rechte vorbehalten oder Vervielfältigung ist verboten.
COPYRIGHT 2020 @ architekt

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3
Planstand 30.11.2020

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet.
Maße sind in Richtmaßen angegeben. Statische, bautechnische
und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft, daher kann es zu
Abweichungen kommen.
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der
Gesamtnutzfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die
Erstellung ist für Bauelemente vorgesehen und erfolgt bei
Ausstellungszeichnung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund
bedingter Vorgaben. Maß- und Flächenbezeichnung ist 20/.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ober-Grafendorf, Niederösterreich! Diese neuwertige 3-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf großzügigen 68,19 m² modernen Wohnkomfort gepaart mit einer traumhaften Lage.

Genießen Sie den herrlichen Grünblick von Ihrer westseitigen Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: edle Parkett- und Fliesenböden, eine angenehme Fußbodenheizung für wohlige Wärme und eine voll ausgestattete Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Das Badezimmer mit Badewanne lädt zu entspannenden Stunden ein.

Für Ihren Komfort sorgt ein Personenaufzug, der Sie bequem in Ihre Wohnung bringt. Ein eigener Stellplatz ist im Mietpreis inkludiert und bietet Ihnen die sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs.

Die Lage könnte nicht besser sein: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, wodurch Sie eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz haben. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei, sowie wichtige Einrichtungen wie Apotheke, Schule und Kindergarten sind ebenfalls fußläufig erreichbar – perfekt für Familien und alle, die kurze Wege schätzen.

Der günstige Preis macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und eine hervorragende Lage legen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Ober-Grafendorf wartet auf Sie!

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 <5.225m
Apotheke <675m
Klinik <6.950m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <575m
Kindergarten <800m
Universität <8.850m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <2.350m

Sonstige

Bank <650m
Geldautomat <650m
Post <700m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <575m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <2.450m
Flughafen <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap