

## **Neuwertige 2-Zi-Wohnung 55m<sup>2</sup> mit Loggia, Parkplatz & Fußbodenheizung in Ober-Grafendorf!**



**Objektnummer: 1991/93**

**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:                   | 55,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Gesamtmiete                   | 735,19 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 552,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 666,35 €                         |
| Betriebskosten:               | 114,35 €                         |
| USt.:                         | 68,84 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

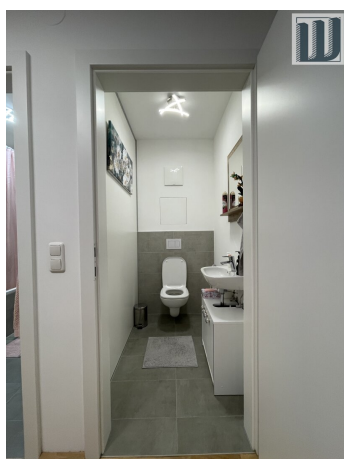
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

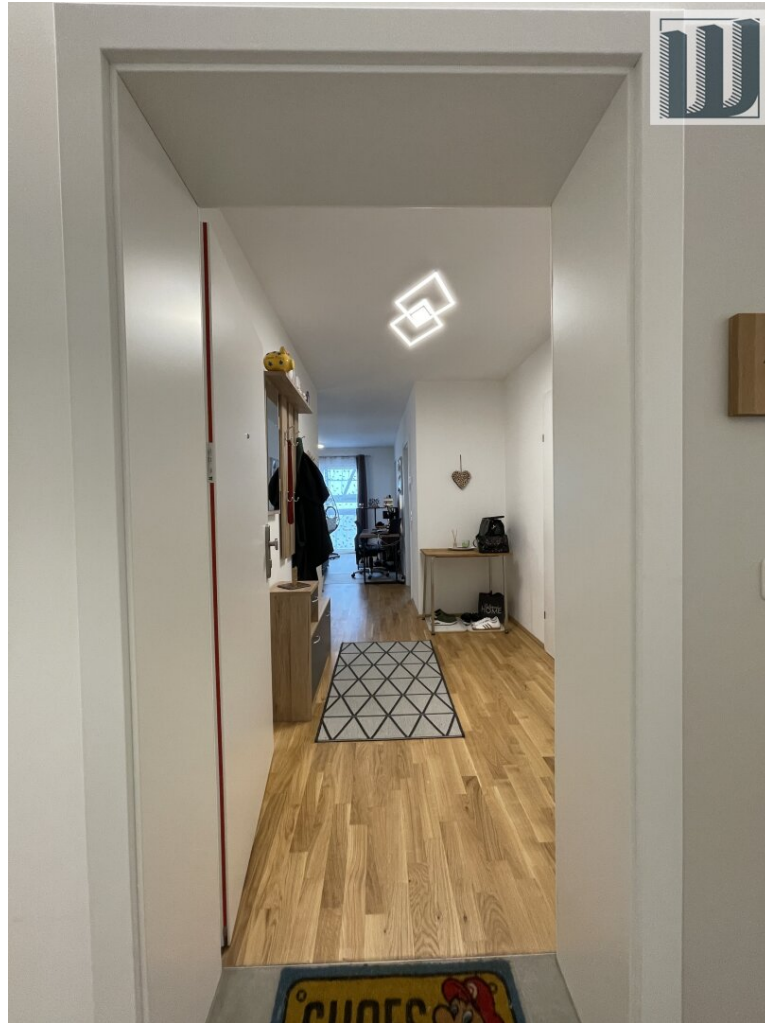
## Ihr Ansprechpartner

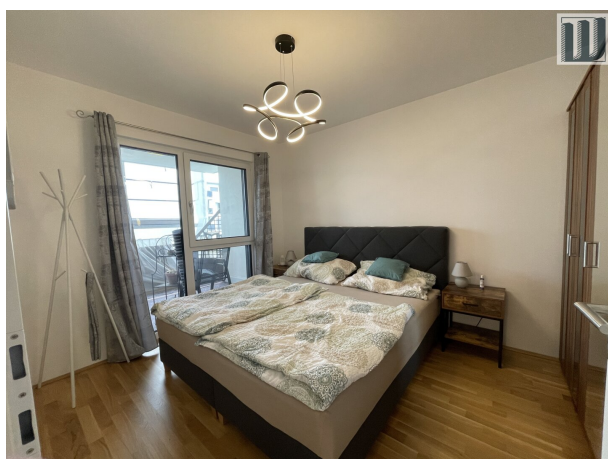


Klaus Regensburger











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



|                  |                |
|------------------|----------------|
| Wohnungstyp      | A1             |
| Block            | B              |
| Geschoß          | 1. Obergeschoß |
| Raumhöhe         | 2,51 m         |
| Zimmeranzahl     | 2              |
| Parkplatz Nr.    | 32             |
| Terrasse/Balkon  | 1,92 m²        |
| Loggia           | 4,61 m²        |
| Garten           | -              |
| Einlagerungsraum | 1,57 m²        |

WOHNNUTZFLÄCHE 54,45 m²



Flammregasse 33A, 2020 Baden  
Urheber: Wolfgang oder Verneilung ist verboten.  
COPYRIGHT 2020 @ architektur

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3  
Planstand 02.12.2020

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet.  
Maße sind in Richtmaßen angegeben. Statistische, bautechnische  
und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft, daher kann es zu  
Abweichungen kommen.  
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der  
Gesamtskizze und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die  
Erstellung ist nur basierend auf der Angabe erfolgt. Bei  
Ausstellungsänderung, Änderungen sind vorbehalten aufgrund  
bestehender Vorgaben, Maß- und Flächenbereich ist 20%.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Ober-Grafendorf, wo modernes Wohnen auf die Schönheit der Natur trifft. Diese neuwertige Etagenwohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf 55 m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen komfortablen Lebensstil benötigen.

Mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse haben. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sowie die Fußbodenheizung garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, die Sonne genießen oder einfach die Natur beobachten. Die Terrasse lädt zudem zu geselligen Zusammenkünften mit Freunden und Familie ein – der perfekte Ort, um den Feierabend ausklingen zu lassen oder ein gemütliches Grillfest zu veranstalten.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein optisches Highlight. Sie bietet genügend Stauraum und die notwendigen Geräte, um Ihre Kochkünste zu entfalten und kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die Ihnen die Möglichkeit bietet, nach einem langen Tag zu entspannen.

Zusätzlich gehört zu Ihrer Wohnung ein Stellplatz, sodass Sie sich keine Gedanken um die Parkplatzsuche machen müssen. Mit einem Personenaufzug gelangen Sie mühelos in die 2. Etage, was den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung besonders bequem gestaltet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus oder Bahn, Sie sind schnell und unkompliziert in der Umgebung unterwegs. In fußläufiger Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von der Apotheke über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. So genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer naturnahen Lage, sondern auch die Bequemlichkeit einer gut strukturierten Infrastruktur.

Die günstige Miete macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für all jene, die das Leben in Ober-Grafendorf schätzen.

**Sehen Sie sich auch gerne den 360-Grad Rundgang für eine noch bessere Orientierung an!**

**Wenn Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert das Exposé zu diesem Apartment. Wenn Sie dann die Datenschutzerklärung bestätigen, werden Sie zu den möglichen Besichtigungsterminen weitergeleitet. Keine Angst - das ist für Sie völlig kostenlos und ohne jegliche Verpflichtung!**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause 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 <5.200m  
Apotheke <675m  
Klinik <6.975m  
Krankenhaus <8.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m  
Kindergarten <800m  
Universität <8.850m  
Höhere Schule <6.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <2.350m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <550m  
Bahnhof <775m  
Autobahnanschluss <2.450m  
Flughafen <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap