

Neuwertige 2-Zi Gartenwohnung mit Terrasse, Loggia & Stellplatz in 3200 Ober-Grafendorf!



Objektnummer: 1991/95

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

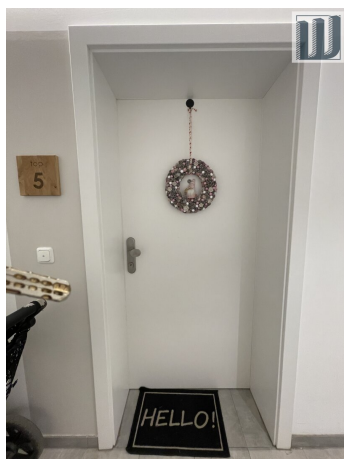
Zahlen, Daten, Fakten

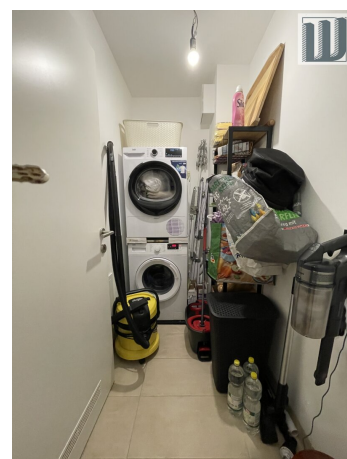
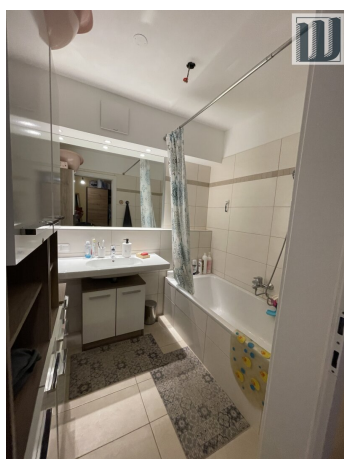
Adresse	Felix-Iribauer-Straße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	32,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	811,53 €
Kaltmiete (netto)	610,20 €
Kaltmiete	734,10 €
Betriebskosten:	123,90 €
USt.:	77,43 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





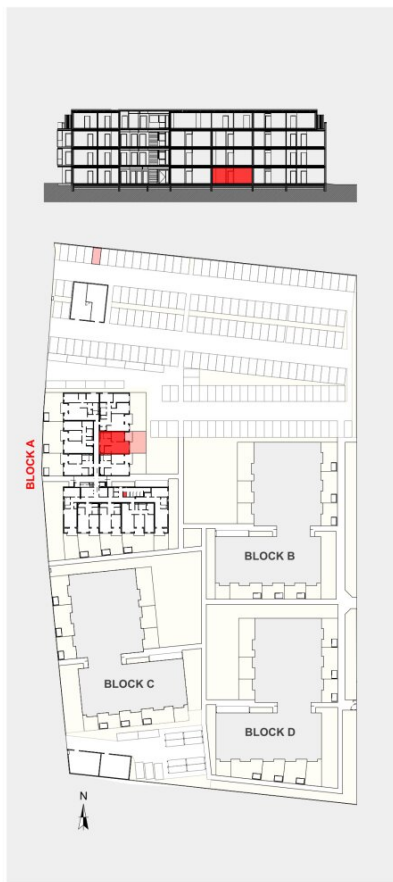




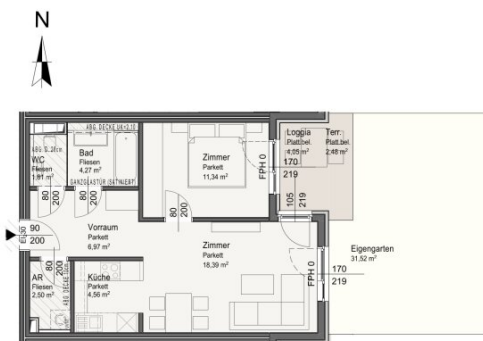








WOHNHAUSANLAGE Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf



Wohnungstyp	A1
Block	A
Geschoß	Erdgeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	5
Terrasse/Balkon	2,48 m²
Loggia	4,05 m²
Garten	31,52 m²
Einlagerungsraum	1,49 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	53,89 m²

architurbu
Architekturbüro
Flammengasse 32A, 1000 Wien
Untersteckung oder Verwertung ist verboten.
COPYRIGHT 2020 @ architurbu

0 5 10 m

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3
Planstand 01.10.2020

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 Änderungen kommen.
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die Erstellung ist für Baustelle dargestellt und erfolgt bei Auslieferungsmessung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund betrieblicher Vorgaben. Maß- und Flächenbezugs: 1:100.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 3200 Ober-Grafendorf, Niederösterreich! Diese neuwertige Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet auf großzügigen 54 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – perfektes Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung.

Die 2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Hochwertige Fliesen und edler Parkettboden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, ergänzt durch eine behagliche Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet, ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten mit Loggia und westseitiger Terrasse, von wo Sie einen herrlichen Grünblick genießen können – hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Sonne genießen. Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls inklusive, damit Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen.

Der barrierefreie Zugang wird durch einen Personenaufzug gewährleistet, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu entspannten Stunden ein.

Die Lage könnte nicht besser sein: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, wodurch Sie schnell und bequem mobil sind. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, finden Sie ebenfalls in der Nähe – Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar.

Diese charmante Gartenwohnung in Ober-Grafendorf ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine naturnahe Wohnlage legen.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese wunderschöne Wohnung – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot.

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 <5.150m

Apotheke <725m
Klinik <7.025m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <575m
Kindergarten <850m
Universität <8.850m
Höhere Schule <6.300m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <2.325m

Sonstige

Bank <700m
Geldautomat <700m
Post <725m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <575m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.400m
Flughafen <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap