

## Klimaaktiv GOLD - Eigentumswohnungen im Wohnpark Ober-Grafendorf



**Objektnummer: 960/68739**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	82,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martina Gruber**

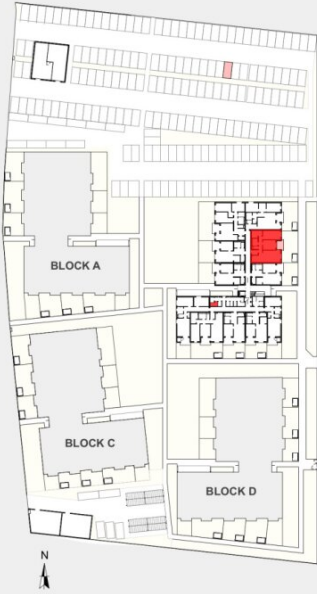
s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten





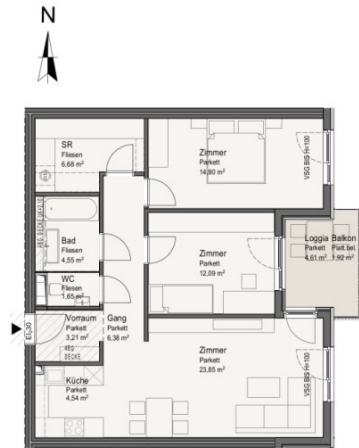


REAL  
Immobilien



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

TOP 10/24



Wohnungstyp	B1
Block	B
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	57
Terrasse/Balkon	1,92 m²
Loggia	4,61 m²
Garten	-
Einlagerungsraum	3,10 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 82,46 m²

architurbo  
Architekturgesellschaft m.b.H.

Firmenregister 33A, 2000 Baden  
Umsatzsteuerbefreiung oder Umsatzsteuervergütung ist verboden.  
COPYRIGHT 2021 @ architurbo



Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3  
Planstand 21.04.2021

Dieser Plan ist zum Ableiten von Einbaummaßen nicht geeignet. Maße sind in Richtmaßen angegeben. Statische, konstruktive und bauphysikalische Details sind nicht planhaft, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund technischer Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die Einhaltung ist für Statiker, Bauphysiker und Energie bei Ausstattungsbestimmung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund bestehender Vorgaben. Maß- und Flächenangaben in 200.



Mitglied des  
immobilienring.at

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

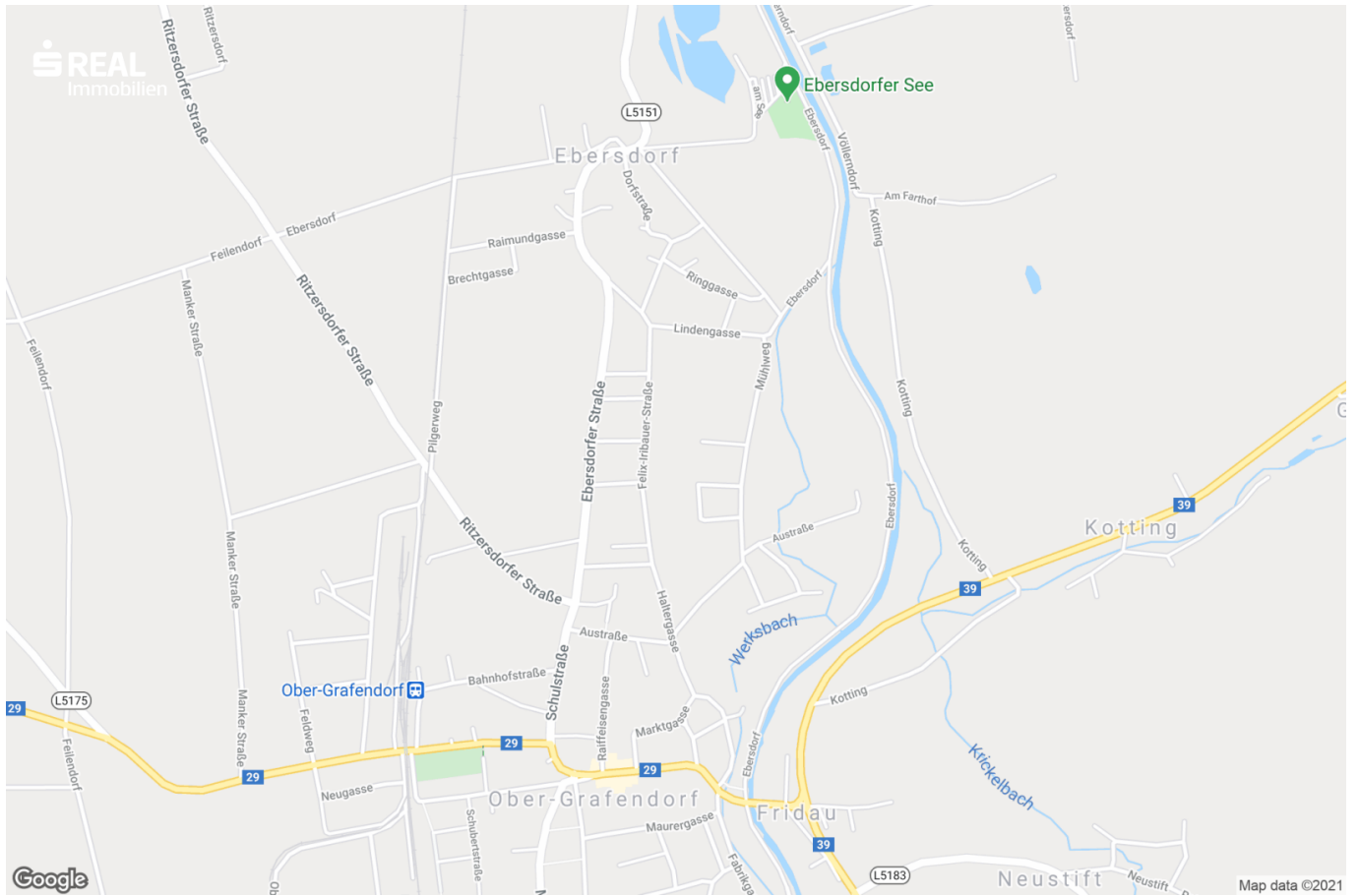
LAGEPLAN



architurbo  
Architektur- und Ingenieurleistungen  
Flächenpreise 20K, 2000 bis  
Energieeffizienzklasse: A++ bis A  
COPYRIGHT 2020 @ architurbo

0 50 100 m  
Maßstab 1:1000 bei Ausdruck in A3  
Planstand 07.10.2020

Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen nicht ausgeschlossen. Änderungen sind vorbehalten aufgrund lokaler Vorgaben.



## Objektbeschreibung

### Klimaaktiv Gold Auszeichnung für Wohnpark Ober-Grafendorf

### Ökologisch, nachhaltig - HOLZ!

Leistbares Eigentum, qualitativ, modern und hervorragend ausgestattet!

Die neue effiziente Bauweise im Wohnbau in Ober-Grafendorf!

**Die tollen Eigentumswohnungen verfügen über folgende Ausstattungsmerkmale:**

- Wohnpark mit 4 Baukörpern
- 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen
- ca. 52 m<sup>2</sup> bis ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Loggia/ Balkon/ Terrasse/ Garten
- hochwertige Innenausstattung
- großzügige Fensterflächen
- moderne Haustechnik
- Niedrigenergie
- gute Infrastruktur
- 10 Autominuten bis St. Pölten



- HWB: 23,6 KWh/m2a **A**

Überzeugen sie sich selbst von diesem tollen Projekt!

### **?Provisionsfrei!**

Moderne Wohnung mit Loggia.

Helle 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 6,50 m<sup>2</sup> Loggia.

Die Wohnfläche verteilt sich auf folgende Räume:

- zwei Schlafzimmer
- einen vom Flur aus begehbaren Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia

Ausrichtung: Osten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.