

## Klimaaktiv GOLD - Eigentumswohnungen im Wohnpark Ober-Grafendorf



**Objektnummer: 960/68737**  
**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>	70,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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>	267.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



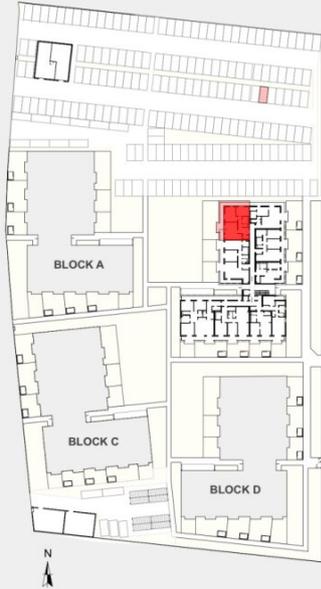
**Cornelia Baumgartner**

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





REAL  
Immobilien

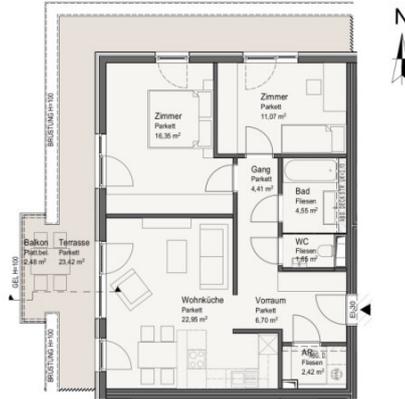


WOHNHAUSANLAGE  
Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf

TOP 10/37

Wohnungstyp	B4
Block	B
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	91
Terrasse/Balkon	25,90 m <sup>2</sup>
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum (im EG)	1,30 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 70,10 m<sup>2</sup>



architurbo  
Architekturgesellschaft m.b.H.  
Flammgasse 33A, 1050 Baden  
Umsätze Watergate oder Voranmeldung ist verboten.  
COPYRIGHT 2021 @ architurbo



Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3  
Planstand 21.04.2021

Dieser Plan ist zum Abfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Einbaumöbeln anzugeben. Statische, konstruktive und bauphysikalische Details sind nicht planhaft, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund inhaltlicher Maßnahmen sind Änderungen der Grundrisse und der Räumlichkeiten ausgeschlossen. Die Eintragung in den Grundbuchauszug ist erfolgt. Bei Ausstellungsbeurteilung Änderungen sind vorbehalten. Aufgrund beidseitiger Vorgaben Maß- und Flächenangaben in 20%.



Mitglied des  
immobilienring.at

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

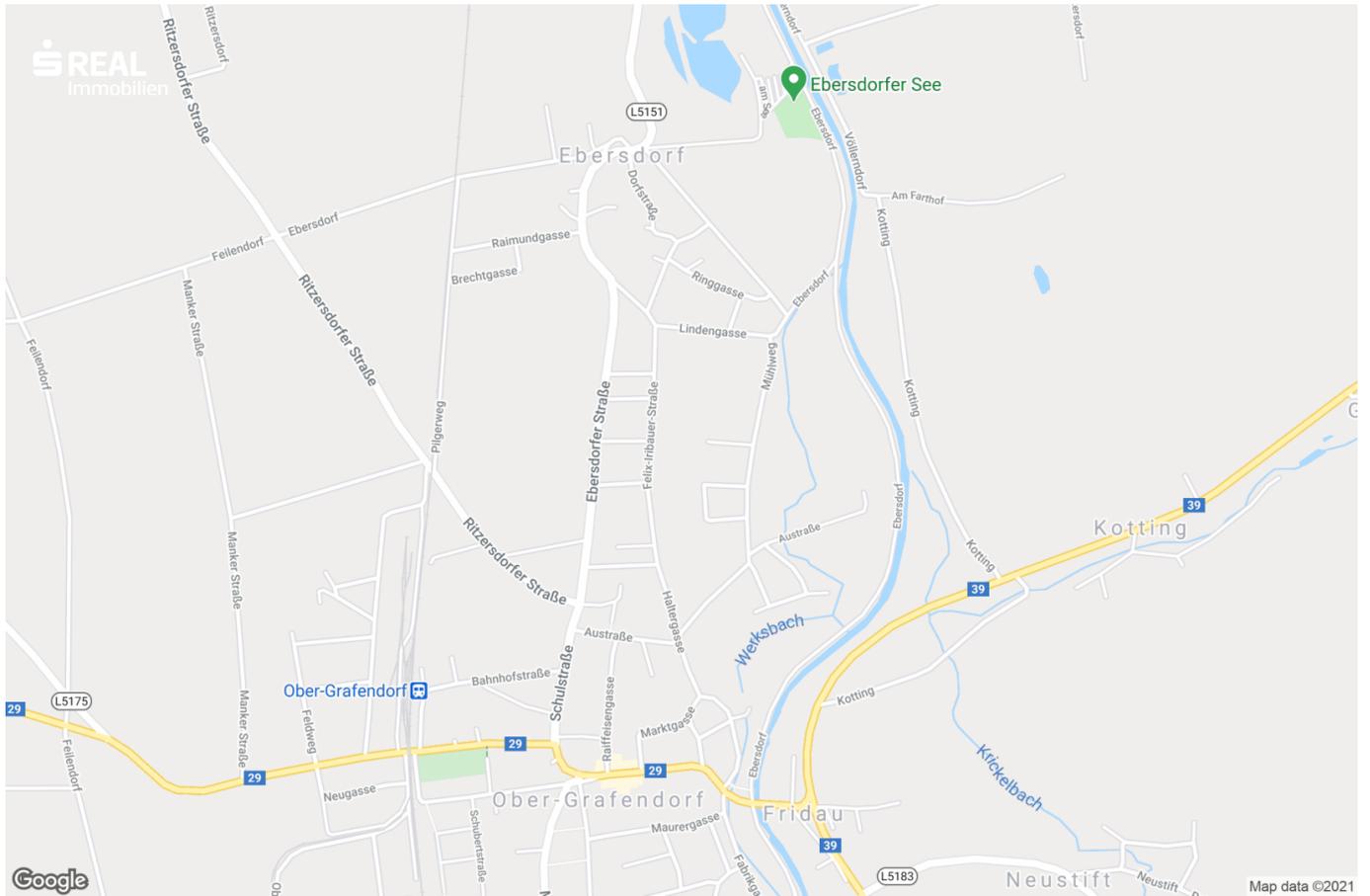
LAGEPLAN



architurbo  
Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH  
Firmenregister 20K, 2001 Wien  
Eingetragene Handels- und Dienstleistungsgesellschaft  
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/m<sup>2</sup>a **A**

Überzeugen sie sich selbst von diesem tollen Projekt!

### **?Provisionsfrei!**

Moderne Dachgeschoßwohnung mit Terrasse.

Helle 4 Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 26 m<sup>2</sup> Terrasse.

Die Wohnfläche verteilt sich auf folgende Räume:

- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnküche

Ausrichtung: Westen

### **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.