

## 4 Zimmer-Eigentumswohnung in Ober-Grafendorf



**Objektnummer: 960/70794**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Nutzfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,49 €
<b>USt.:</b>	30,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

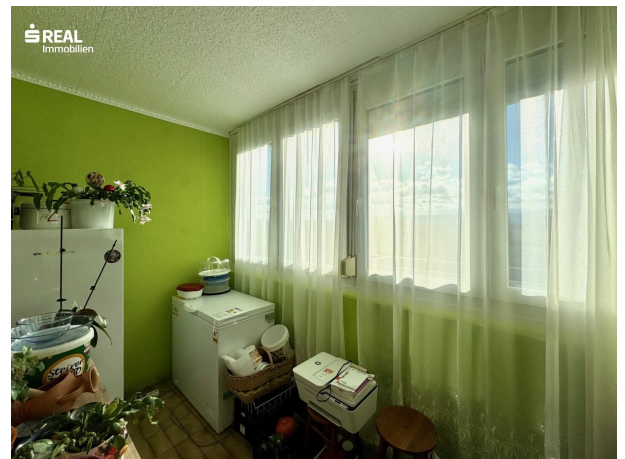
## Ihr Ansprechpartner

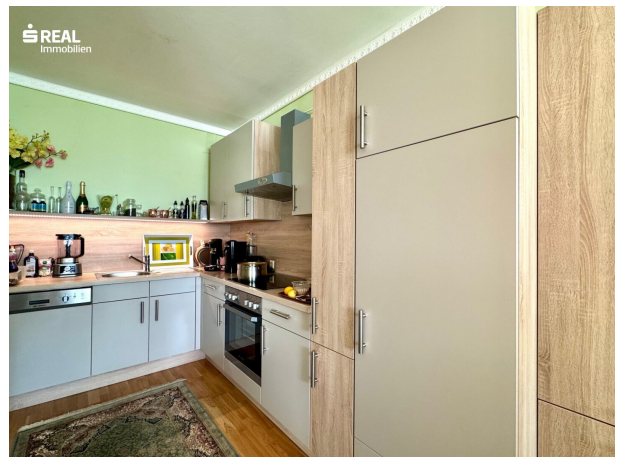
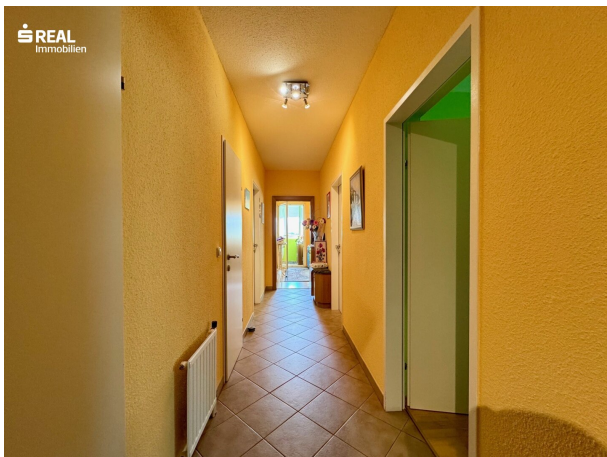


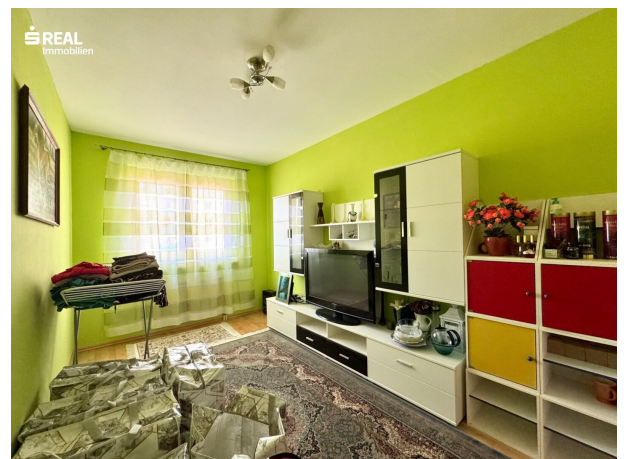
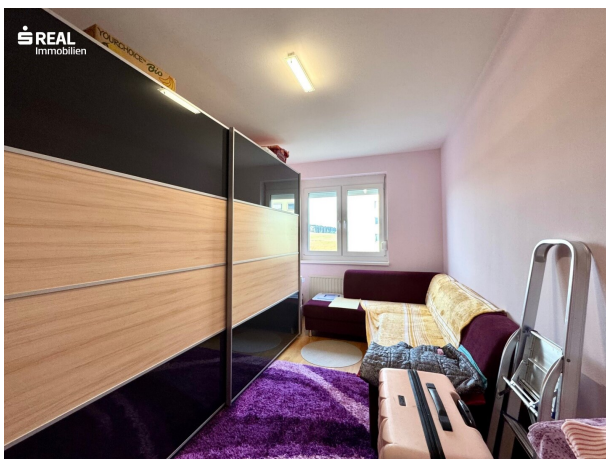
**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

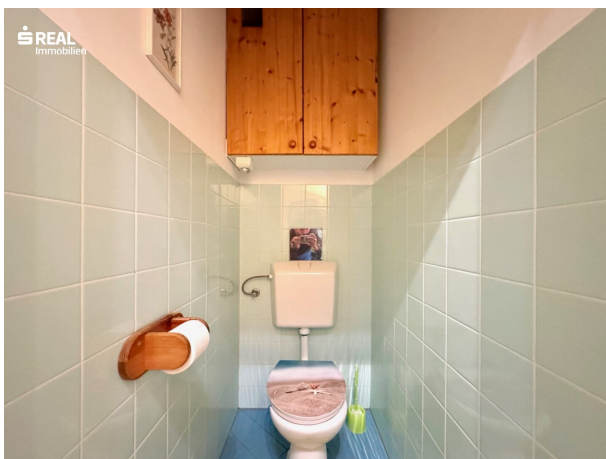
s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26231  
H +43 664 8253420

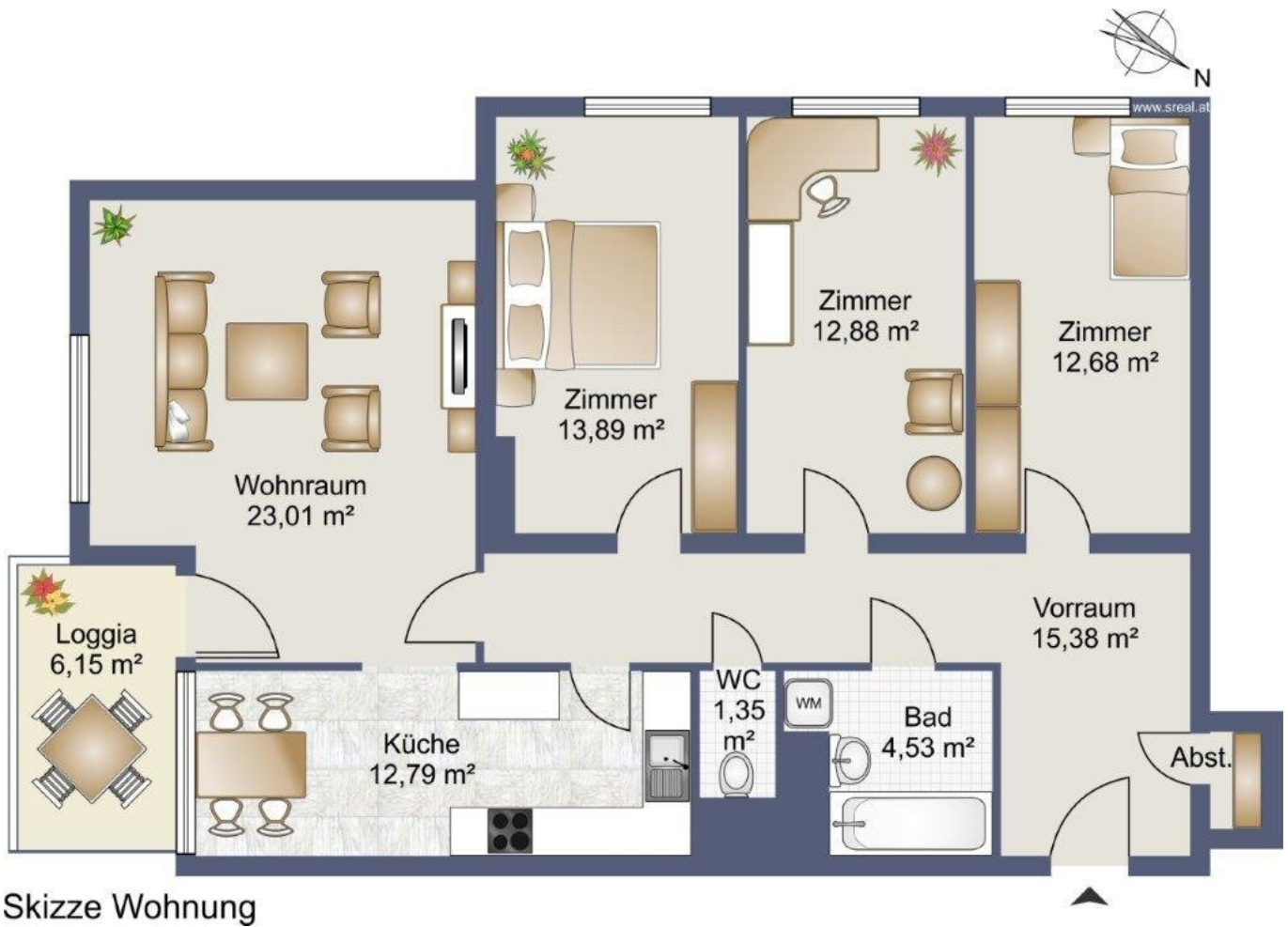












Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

Das um 1988 errichtete Wohnhaus befindet sich in Ober-Grafendorf, unweit vom Hauptplatz, die Landeshauptstadt St. Pölten sowie Autobahnauffahrt St. Pölten Süd sind ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Liftstock des Hauses und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>, diese wiederum verteilt sich auf drei Schlafzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, die Küche, eine verglaste Loggia, ein Bad mit Wanne, ein separates WC, sowie einen Abstellraum.

Die Küche ist mit einem schönen, noch neuwertigem Küchenblock ausgestattet, ein zugehöriger Stellplatz ist ebenfalls vorhanden.

Die Heizung erfolgt mittels einer Etagenheizung (Gas).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <6.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

#### Verkehr

Bus <500m



Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <4.000m

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.