

FAMILIENHIT: 4 Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen



Objektnummer: 960/70756

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	410.000,00 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



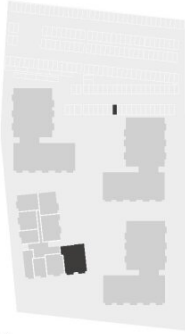
Cornelia Baumgartner

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

T +43 (0)5 0100 - 26343

Wohnpark
OBER-GRAFENDORF

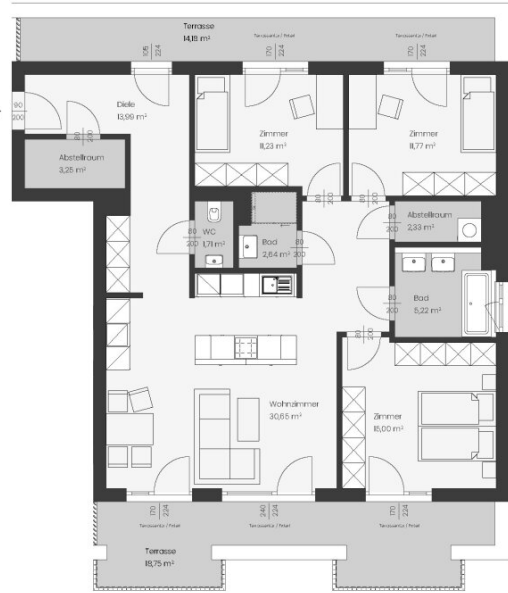
Felix Irbauer-Straße 4-10
3200 Obergrafendorf



Top 39

Gebäude	C
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,56 m
Zimmeranzahl	4
Parkplatz Nr.	176
Terrasse/Balkon	32,93 m ²
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum	-

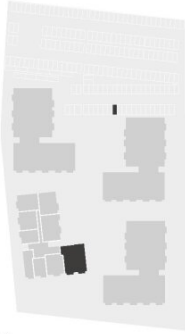
WOHNNUTZFLÄCHE 104,53 M²



Edgeschoss | Maßstab 1:75 (DIN A3)
Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rotblaustrichen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund lokaler Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehaltlich aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Richtablenker +/- 20!





Top 39

Gebäude	C
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,56 m
Zimmeranzahl	4
Parkplatz Nr.	176
Terrasse/Balkon	32,93 m ²
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum	-

WOHNNUTZFLÄCHE 104,53 M²



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaummaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Richtablenker +/- 20.

Objektbeschreibung

Ökologisch und nachhaltig:

- Klimaaktiv GOLD Standard
- verschiedene Wohnungsgrößen ab € 169.000,00
- mit Garten, Balkon oder Terrasse
- Personenlift, Parkplätze
- Vorsteuerabzug möglich

Ökologisch und nachhaltig - zertifiziert mit dem **Klimaaktiv GOLD Standard** und mit dem Energy Globe Award ausgezeichnet, besticht dieses Wohnprojekt durch seine zukunftsweisende Bauweise. Die hochentwickelte Holzbauweise des Marktführers **ELK TECH** ist besonders energieeffizient und sorgt für ein behagliches Raumklima. Die Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten verbunden mit der kleinstrukturierten Grünruhelage schaffen ein attraktives Wohnumfeld im Grünen. Sie können diese freifinanzierten Wohnungen zur Eigennutzung oder auch mit Vorsteuerabzug als Anleger erwerben. Geplante Fertigstellung Bauteil C: Dezember 2025.

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen und ein unverbindliches Beratungsgespräch. Vertrauen Sie auf das Immobilienservice der **Erste Bank und Sparkassengruppe**. Gemeinsam mit dem Marktführer ELK Bau und unserem Partnerunternehmen, der Sparkasse Niederösterreich Mitte West bieten wir Ihnen hier ein stimmiges Gesamtpaket für Wohnen, Wertanlage, Finanzierung und nachhaltige Zukunftsvorsorge. Dieses Service ist für Sie als Käufer:in provisionsfrei bei gleichzeitig vollumfassender Servicequalität der s REAL.

Noch können Sie wählen - verfügbare Wohnungstypen:

- 1 Zimmer-Wohnung (1 Wohn-Schlafzimmer): € 169.000,00
- 2 Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer) ab € 184.900,00
- 3 Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer) ab € 242.000,00
- 4 Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer) ab € 295.000,00

laufende Kosten:

monatliche Betriebskosten: € 1,60/Nutzwert netto

monatliche Rücklage: € 0,60/Nutzwert

Senden Sie uns Ihre Anfrage per Mail und Sie erhalten umgehend ein Exposee mit näheren Informationen, den Grundrissen aller Wohnungen und eine Preisliste.

Gerne stehen wir Ihnen auch telefonisch zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre

Kontaktaufnahme.

Nähere Informationen zum Klimaaktiv GOLD Standard finden Sie unter folgendem Link:

<https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
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