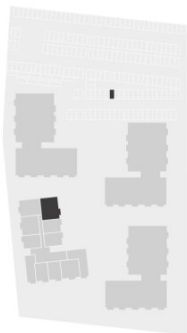


# Wohnung mit drei Schlafzimmern - ideal für Familien

*Wohnpark*  
**OBER-GRAFENDORF**

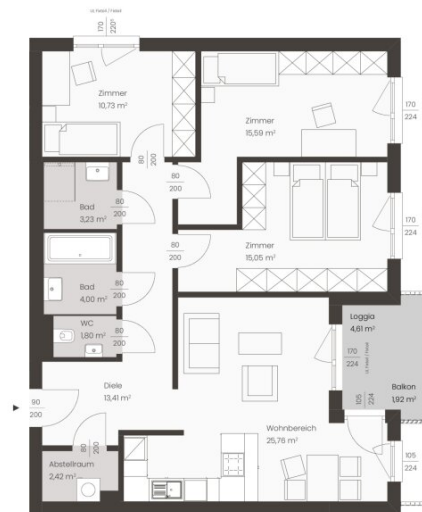
Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



## Top 26

Gebäude	C
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	4
Parkplatz Nr.	152
Terrasse/Balkon	1,92 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	3,29 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 96,60 m<sup>2</sup>**



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

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 Ränderungen +/- 20.

**Objektnummer: 960/70743**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	299.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Baumgartner**

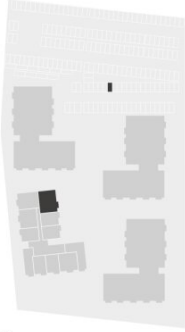
s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten

T +43 (0)5 0100 - 26343



*Wohnpark*  
**OBER-GRAFENDORF**

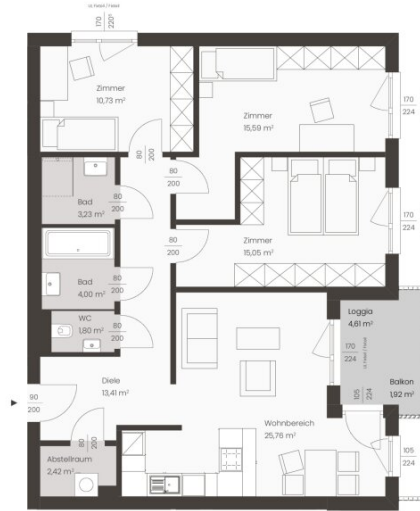
Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



**Top 26**

Gebäude	C
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	4
Parkplatz Nr.	152
Terrasse/Balkon	1,92 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	3,29 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 96,60 M<sup>2</sup>**



Erdeschoß | Maßstab 1/75 (DIN A3)  
Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaummaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht planmässig, 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 Höhenoleranz +/- 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