

# Klimaaktiv GOLD - Eigentumswohnungen im Wohnpark Ober-Grafendorf



**Objektnummer: 960/68738**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## 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>	75,47 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>	233.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Cayan Acar**

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



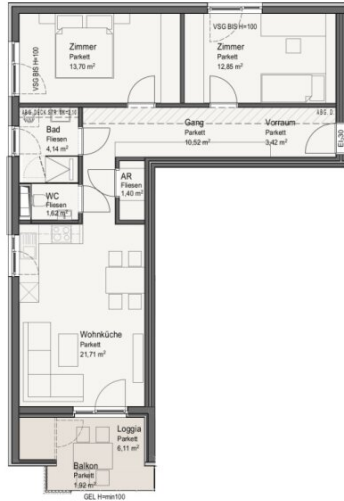






WOHNHAUSANLAGE  
Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf

TOP 10/29



Wohnungstyp	B3
Block	B
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	62
Terrasse/Balkon	1,92 m²
Loggia	6,11 m²
Garten	-
Einlagerungsraum	2,04 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 75,47 m²

architurbo  
Architekturgesellschaft m.b.H.

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

0 5 10 m

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3  
Planstand 21.04.2021

Dieser Plan ist zum Ableiten von Einbaummaßen nicht geeignet. Maße sind in Rotblaustrichen angegeben. Statische, konstruktive und bauphysikalische Details sind nicht planmäßig, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund inhaltlicher Maßnahmen sind Änderungen der Gesamtfläche und der Raumhöhe nicht ausgeschlossen. Die Einhaltung ist bei Statik, Brandschutz und Energie bei Ausstellungsbeurteilung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund bestehender Vorgaben. Maß- und Flächenangaben in 201.

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

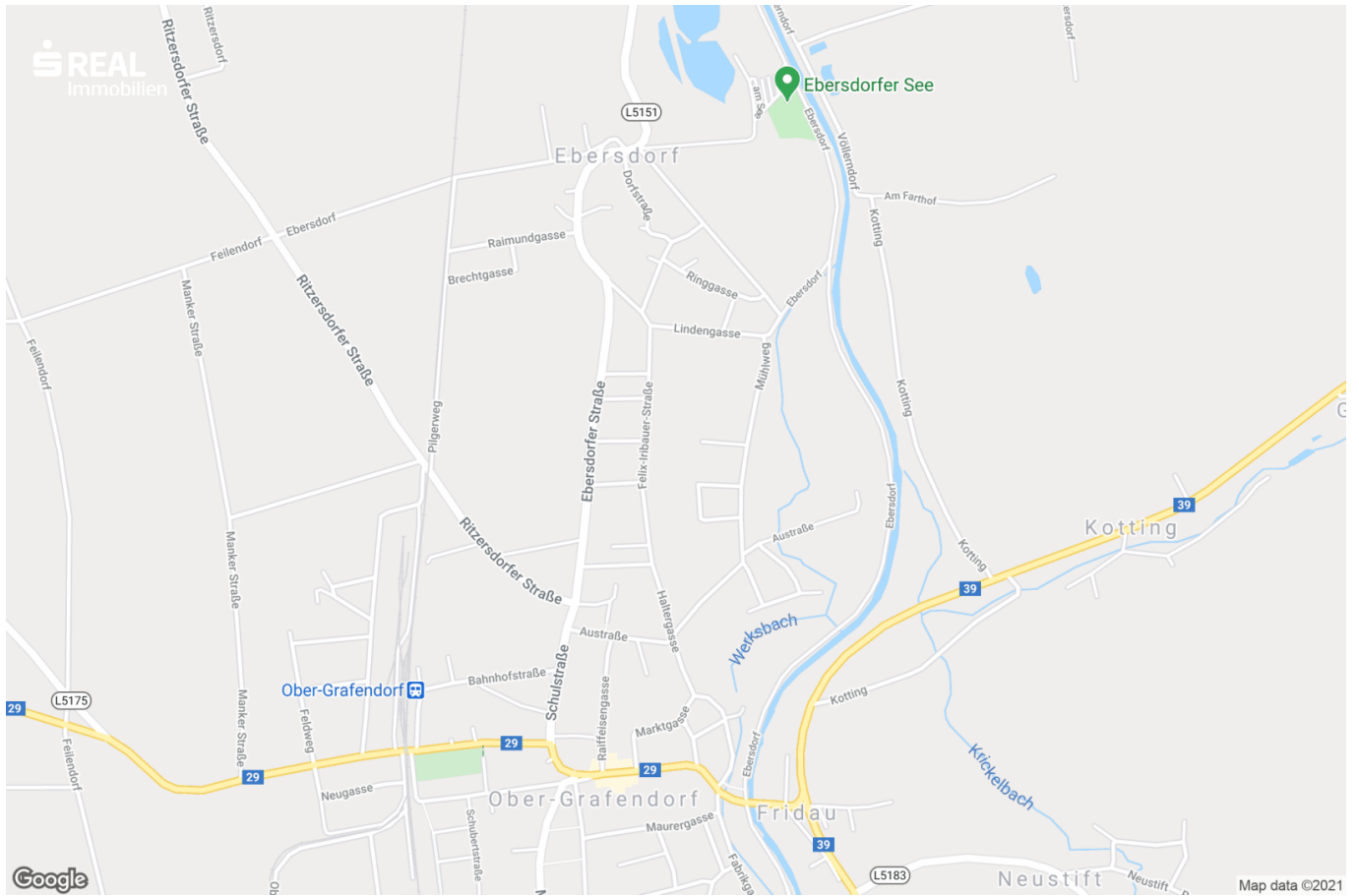
LAGEPLAN



architurbo  
Architektur- und Ingenieurleistungen  
Flächenpreise 20k, 200 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 lokalisierter 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 Wohnung mit Loggia.

Helle 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 6,50 m<sup>2</sup> Loggia.

Die Wohnfläche verteilt sich auf folgende Räume:

- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia

Ausrichtung: Süden

**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