

# Klimaaktiv GOLD - Eigentumswohnungen im Wohnpark Ober-Grafendorf



**Objektnummer: 960/68740**

**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>	83,13 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>	236.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

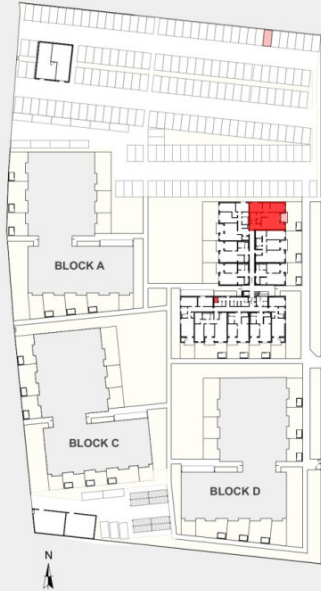


**Cayan Acar**

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







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

TOP 10/14



Wohnungstyp	B2
Block	B
Geschoß	1. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	30
Terrasse/Balkon	1,92 m²
Loggia	4,61 m²
Garten	-
Einlagerungsraum	2,16 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 83,13 m²

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

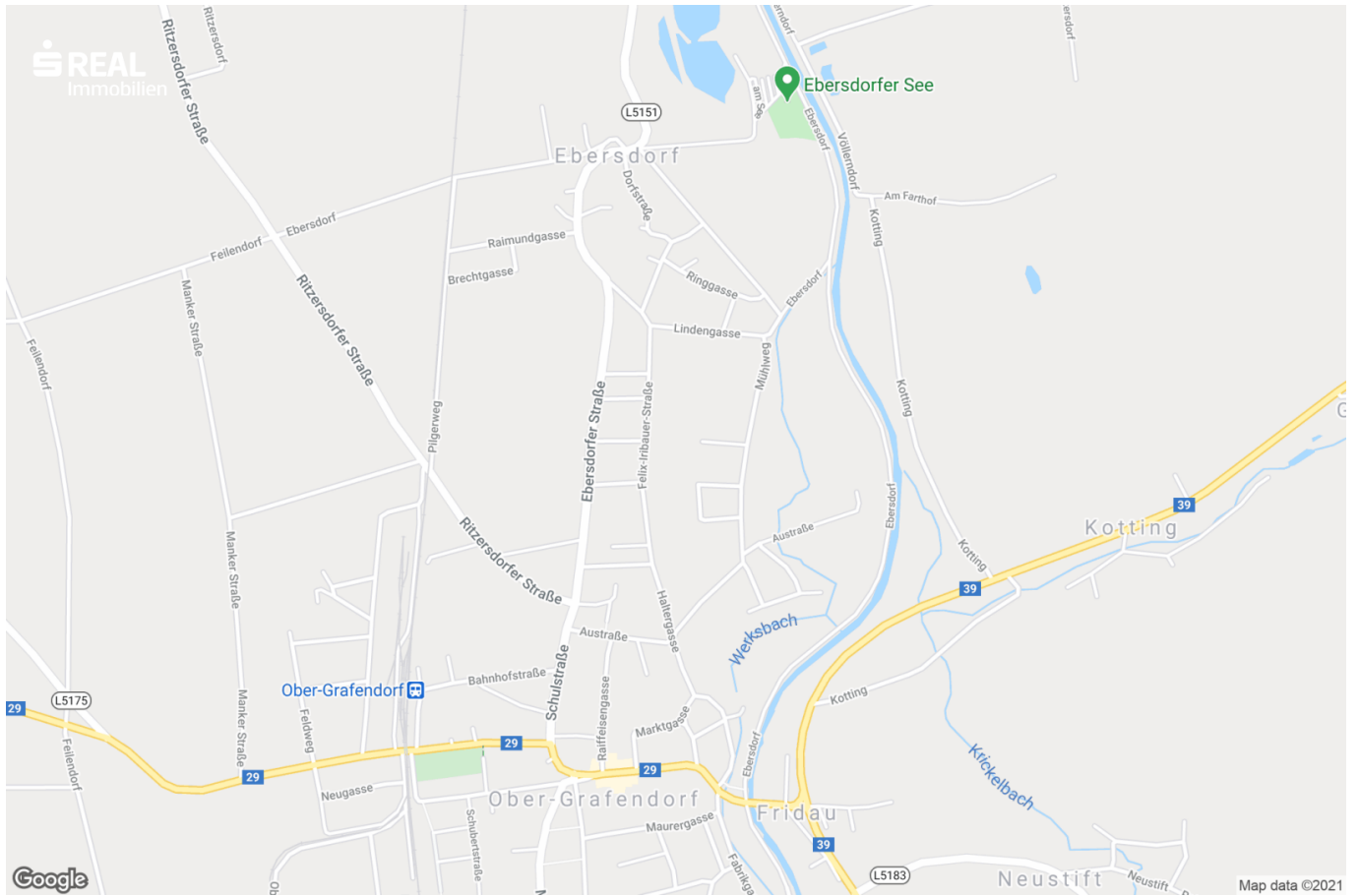
LAGEPLAN



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 lokalisierbarer 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. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 6,50 m<sup>2</sup> Loggia.

Die Wohnfläche verteilt sich auf folgende Räume:

- zwei Schlafzimmer
- einen vom Flur aus begehbaren Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnküche mit Zugang zur Loggia

Ausrichtung: Osten

**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