

# Klimaaktiv GOLD - Eigentumswohnungen im Wohnpark Ober-Grafendorf



**Objektnummer: 960/68737**

**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>	70,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</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>	267.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

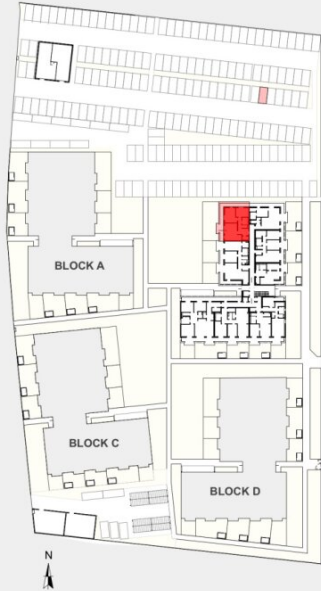


**Cayan Acar**

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





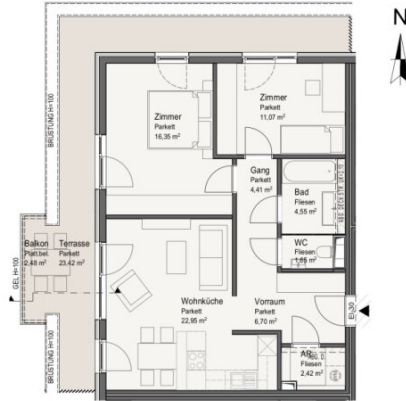


WOHNHAUSANLAGE  
Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf

TOP 10/37

Wohnungstyp	B4
Block	B
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	91
Terrasse/Balkon	25,90 m <sup>2</sup>
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum (im EG)	1,30 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 70,10 m<sup>2</sup>



architurbo  
Architekturgesellschaft m.b.H.  
Flammgasse 33A, 2000 Baden  
Umsätze Wertsteigerer oder Vermittler ist verboten.  
COPYRIGHT 2021 @ architurbo



Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3  
Planstand 21.04.2021

Dieser Plan ist zum Abfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Einbaumöbeln anzugeben. Statische, konstruktive und bauphysikalische Details sind nicht planhaft, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund inhaltlicher Maßnahmen sind Änderungen der Gesamtfläche und der Raumböhen nicht ausgeschlossen. Die Eintragung ist für Statiker digitalisiert und erfolgt bei Ausstellungsbestellung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund bestehender Vorgaben. Maß- und Flächenangaben in 201.

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

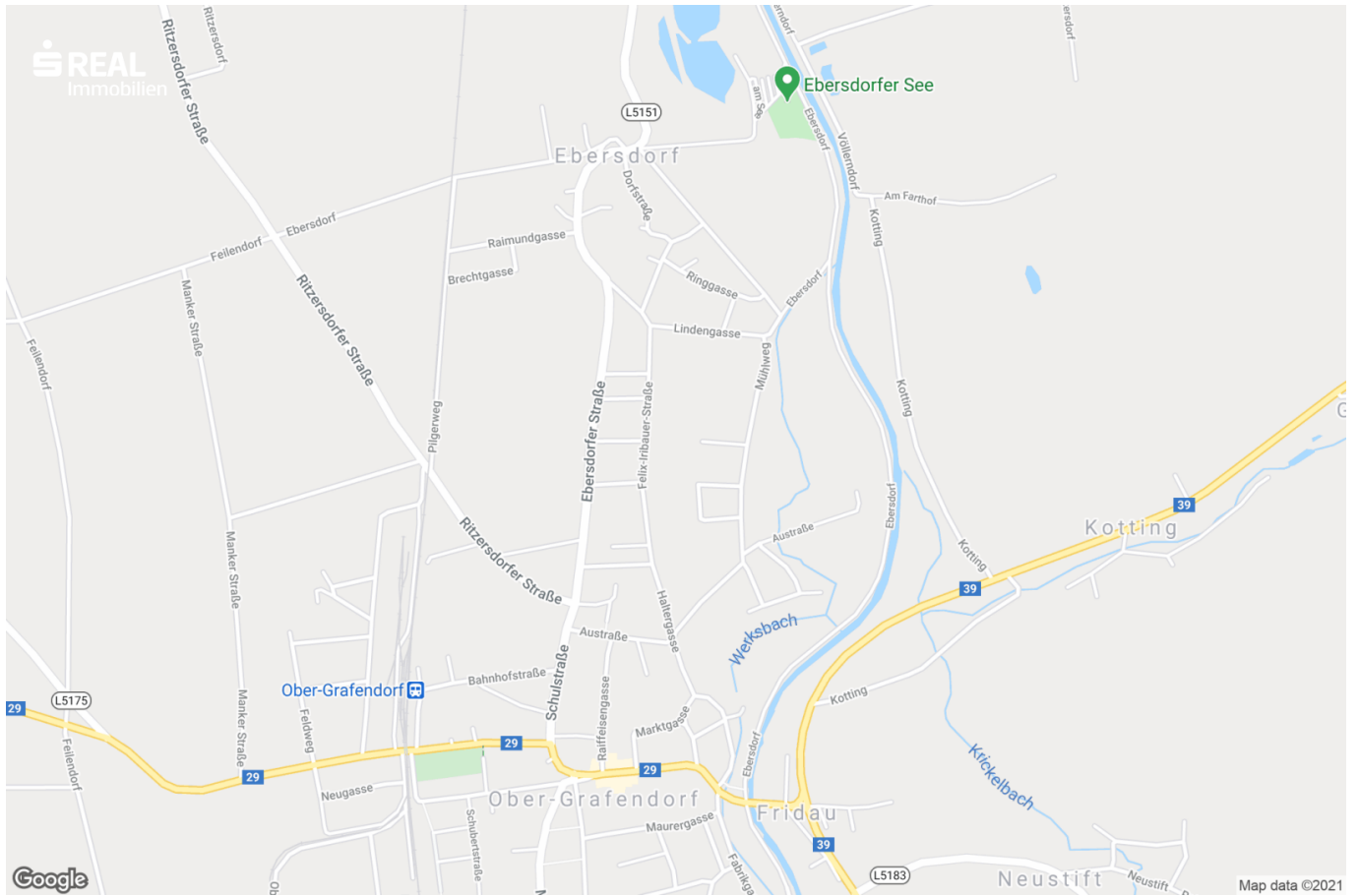
LAGEPLAN



**architurbo**  
architektur und landschaftsarchitektur g. b. h.  
Flurnummer 204, 200 Wien  
Eingetragene Handelsfirma, eingetragene in der Handelsregister des Landes Wien  
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 lokaler 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 Dachgeschoßwohnung mit Terrasse.

Helle 4 Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 26 m<sup>2</sup> Terrasse.

Die Wohnfläche verteilt sich auf folgende Räume:

- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Wohnküche

Ausrichtung: Westen

**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