

**== moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia - KLIMAAKTIV
Gold ausgezeichnete Neubau - Erstbezug! - keine
Provision für den Käufer - Nähe St. Pölten - leistbares
Eigentum! ==**



Objektnummer: 6418/713

Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix Iribauer-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	236.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

Provisionsangabe:

keine Provision für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner

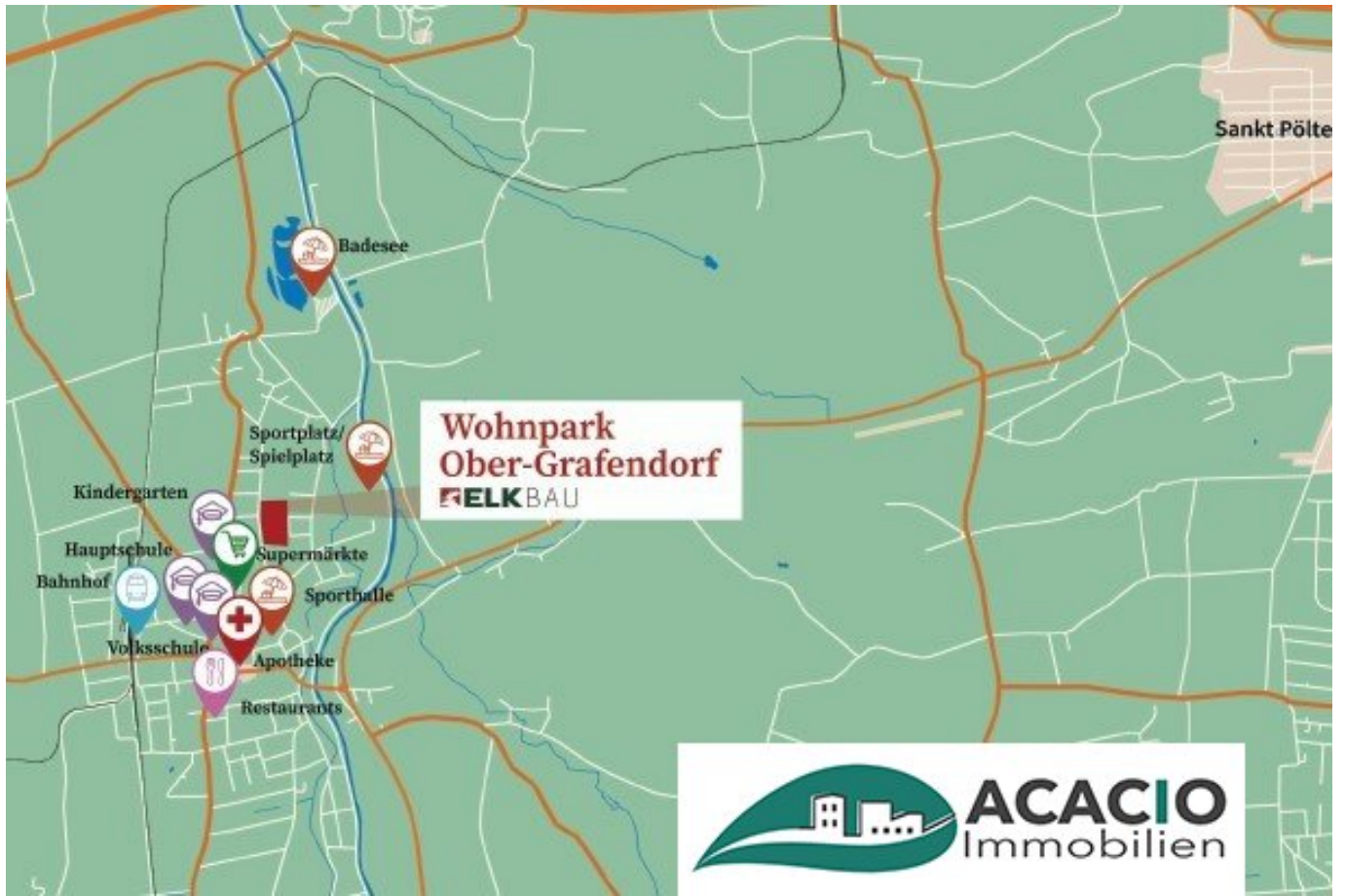


Prok. Daniela König











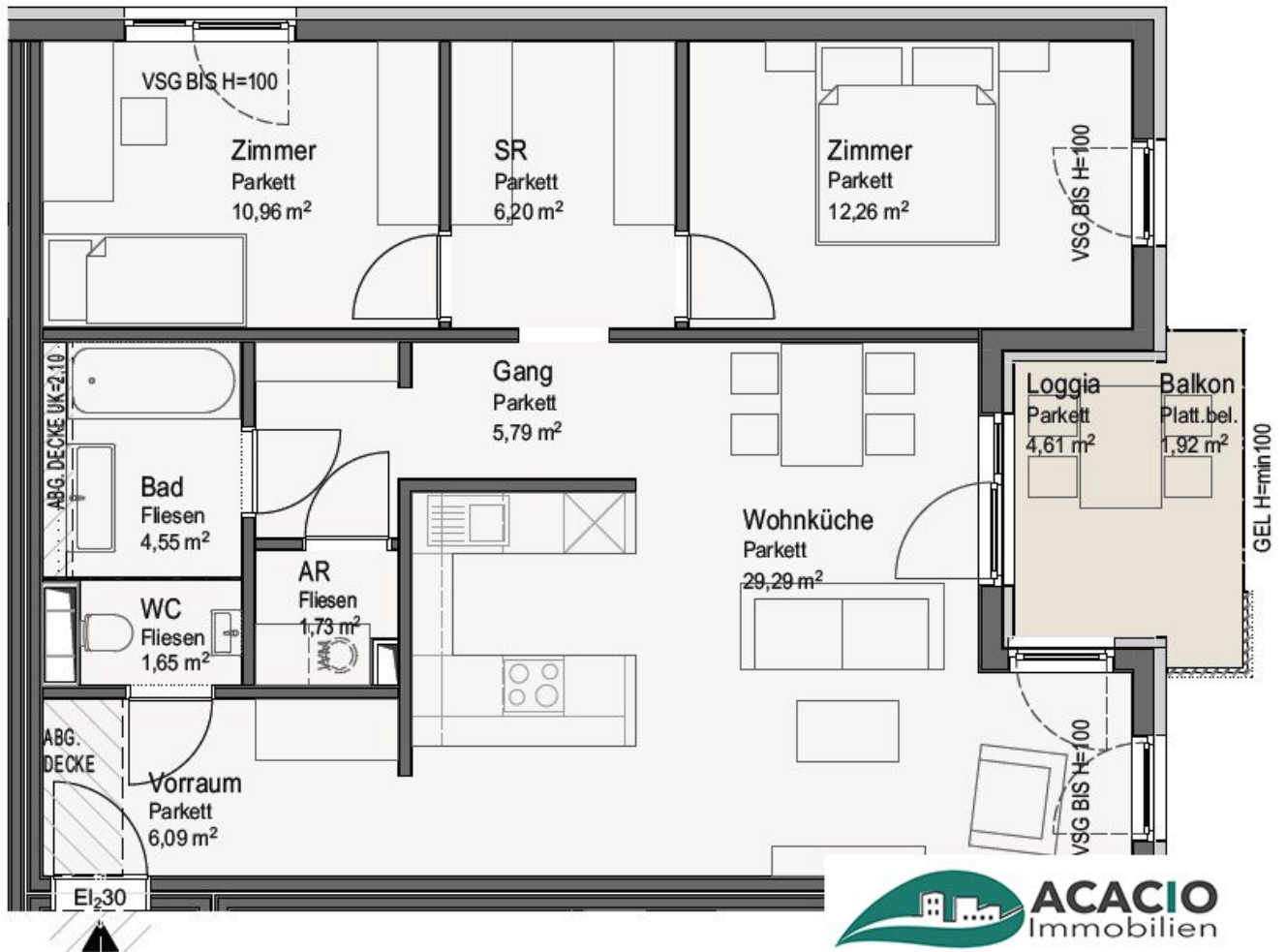


Prok. Daniela König
 Immobilienberaterin

 0664 386 55 02
 dk@acacio.at



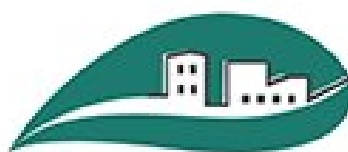

ACACIO Immobilien GmbH
 Bahnhofsring 48/Stg. 1
 A-3451 Pixendorf
 Tel.: 02275 42026-14
 E-Mail: office@acacio.at
 Web: www.acacio.at



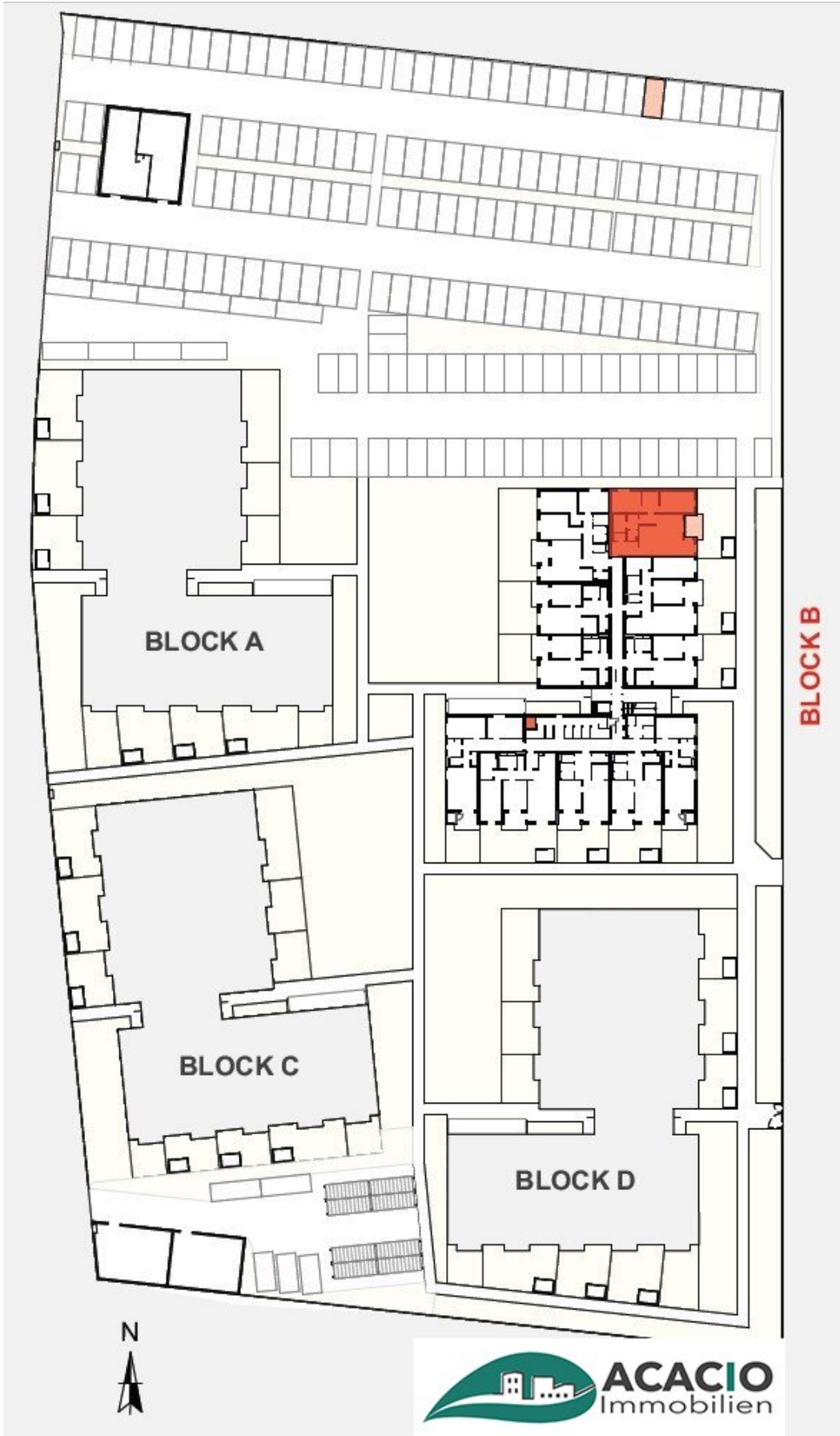
TOP 10/14

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

WOHNUNGS



ACACIO
Immobilien 1²



Objektbeschreibung

Leistbare Eigentumswohnung in Ober-Grafendorf – ökologische Holzbauweise – ausgezeichnet mit klimaAKTIV Gold – Top Infrastruktur – hochattraktives Zuhause im Grünen, das Stadt- und Landleben perfekt verbindet

Hier erfüllt sich Ihr Wohntraum!

Keine Provision für den Käufer !!

Bezugsfertig !!

Im nördlichen Teil von Ober-Grafendorf entstehen insgesamt 168 hochmoderne Eigentumswohnungen mit idealen Grundrissen und Freiflächen.

Die Wohnhausanlage besteht aus vier Baukörpern mit jeweils vier Geschossen und wird in modernster, ökologischer Holzbauweise ausgeführt.

Der Wohnpark Ober-Grafendorf besticht durch ein harmonisches Gesamtkonzept mit großzügigem Kinderspielplatz und Grünflächen als zentralen Treffpunkt.

Ein eigenes Carsharing-Angebot, Fahrrad-Ports bei allen Wohnanlagen, ausreichend PKW-Stellplätze und der nahegelegene Bahnhof sorgen für ausgezeichnete Mobilität für Jung und Alt.

Das Projekt der renommierten ELK Gruppe ist nicht nur nachhaltig und klimafreundlich, sondern bietet durch Verwendung des Baustoffes Holz auch ein besonders behagliches Raumklima.

Für sein Engagement im Klimaschutz wurde das Projekt Wohnpark Ober-Grafendorf im November 2022 mit dem klimaaktiv Gebäudestandard Gold ausgezeichnet. *Der klimaaktiv Gebäudestandard des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie ist österreichweit eines der renommiertesten Bewertungssysteme für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz.*

Hier entsteht leistbarer Wohntraum !

**==== ACHTUNG! VERTRIEBSSTART NUN AUCH FÜR BAUTEIL C =====
GROSSE AUSWAHL AN GRUNDRISSEN VERFÜGBAR - Fertigstellung Ende
2025:**

**- wählen Sie Ihre Eigentumswohnung ganz nach Ihren Bedürfnissen
Die Wohnungen überzeugen mit einem modernen, zentral begehbaren**

Grundriss. Ein offen gestalteter Koch-, Wohn und Essbereich ist das Herzstück Ihres Eigenheims. Darüber hinaus liegt es bei Ihnen, wie viele Zimmer Ihr Wohnraum haben soll. Zur Auswahl stehen 1, 2, 3 oder 4 Zimmer.

Vorraum, separates WC und Schrankraum geben zusätzlich Platz, um die wesentlichen Bereiche des Lebens strukturiert zu halten. In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Morgensonne oder Abendrot

Jede der Wohnungen verfügt über einen Außenbereich. Ganz nach Ihren Vorlieben können Sie zwischen Eigengarten mit Terrasse, gemütlicher Loggia oder Dachterrasse mit großartigem Fernblick wählen.

Je nach Lage steht Ihnen außerdem die Wahl offen, ob dieser Außenbereich nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sein soll.

Die hier angebotene Wohnung mit Loggia im 1. Liftgeschoß überzeugt mit einem modernen, zentral begehbaren Grundriss.

Über den Vorraum gelangt man direkt in den offen gestalteten Koch-, Wohn- und Essbereich, welcher das Herzstück der Wohnung ist. Von hier aus sind alle weiteren Räume begehbar. Die beiden Schlafräume sind über den gemeinsamen Schrankraum zu erreichen und über einen weiteren kleinen Vorraum kommen Sie in das Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch. Vorraum, separates WC und Schrankraum geben zusätzlichen Platz, um die wesentlichen Bereiche des Lebens strukturiert zu halten. In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Die uneinsehbare Loggia ist nach Osten ausgerichtet - genießen Sie wunderschöne Sonnenaufgänge.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Bad mit Badewanne und Waschtisch
- Abstellraum
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Schrankraum
- Loggia

Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren
- Fernwärmeanschluss

- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- WC separat
- Einlagerungsraum im selben Geschoß vorhanden
- Barrierefrei
- Bahnhofsnahe
- gute Infrastruktur
- 10 Autominuten nach St. Pölten
- Kinderwagenraum
- Fahrradabstellplätze

Es erwartet Sie hier ein hochattraktives Zuhause im Grünen, das die Vorzüge von Stadt- und Landleben perfekt vereint.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <5.250m
- Apotheke <750m
- Klinik <7.000m
- Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

- Schule <750m
- Kindergarten <1.000m
- Universität <9.000m
- Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <750m
- Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

- Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap