

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



**Objektnummer: 6418/712**

**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:	82,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	250.000,00 €
Infos zu Preis:	

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

### Provisionsangabe:

keine Provision für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

ACACIO Immobilien  
Bahnhofsring 48  
3451 Pixendorf

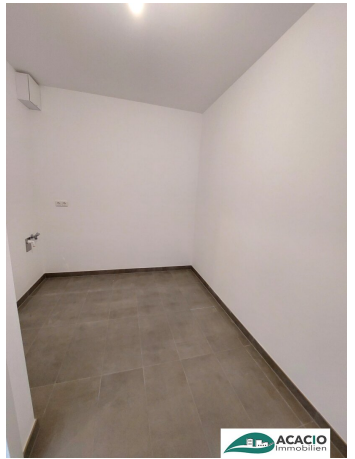
T +43 2275 42026-1  
H +43 7664 386 55 0

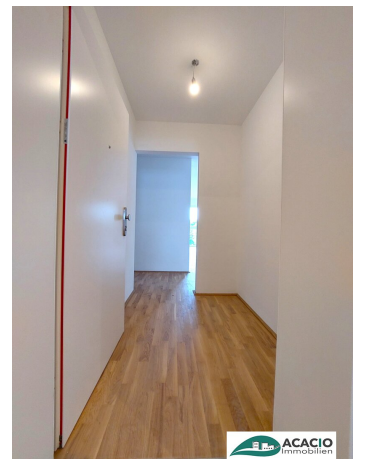
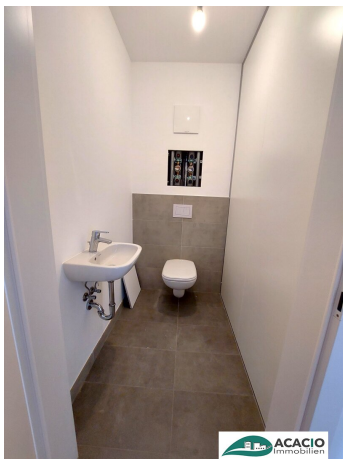
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



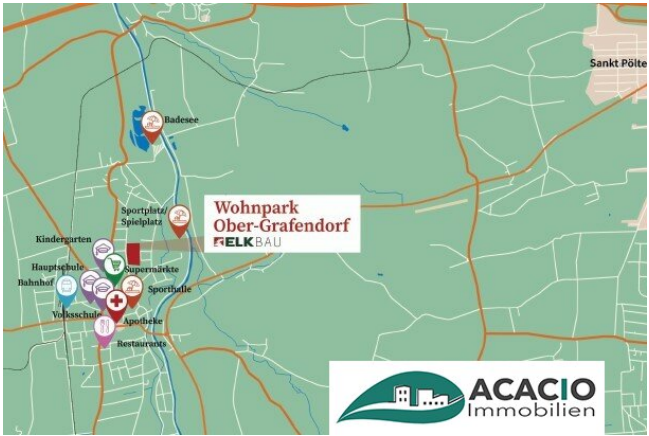
termin zur



















# OBER GRAFENdorf

Leben beginnt genau hier.

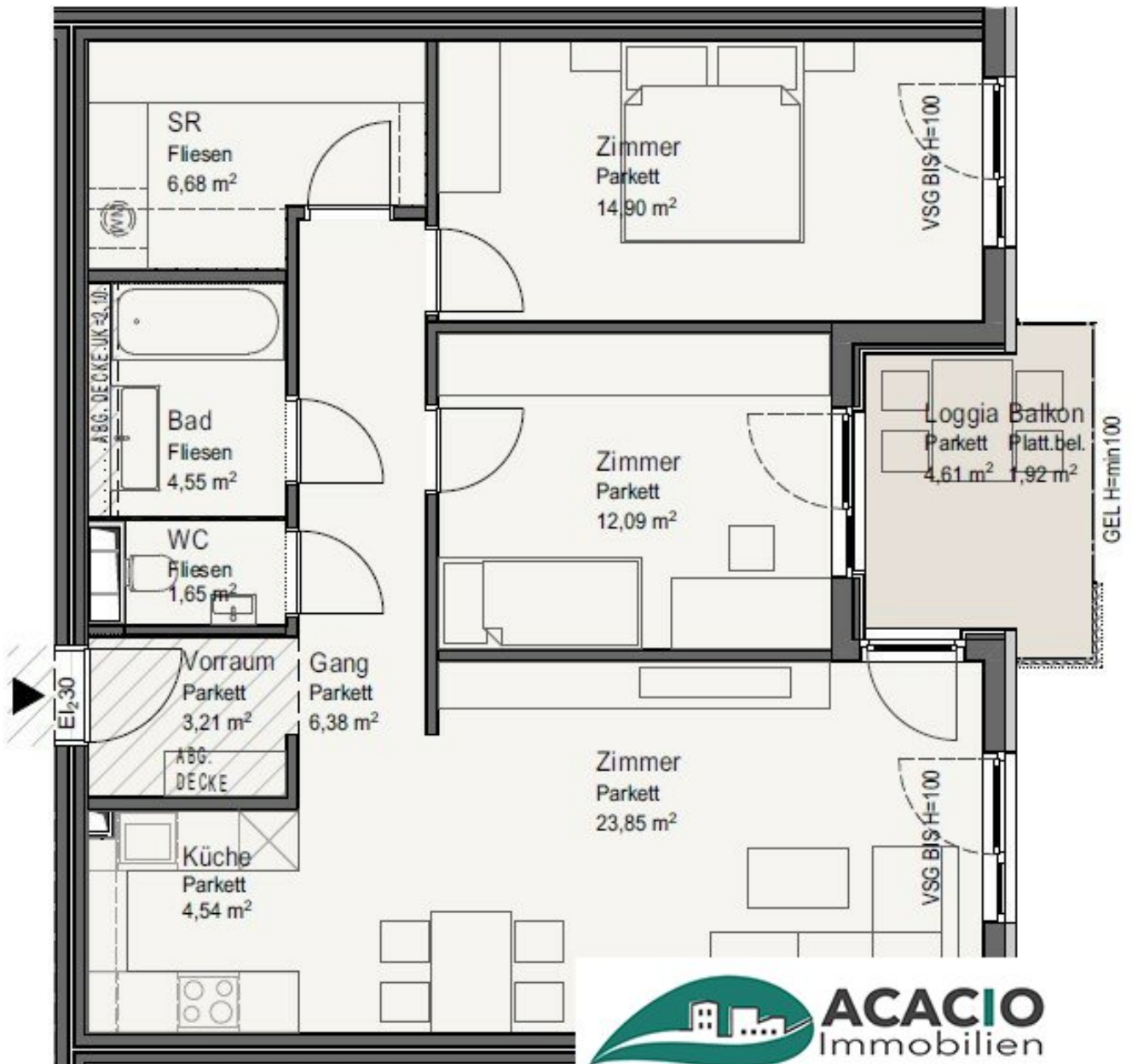


**Prok. Daniela König**  
Immobilienberaterin

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](mailto:office@acacio.at)  
Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)



# TOP 10/24

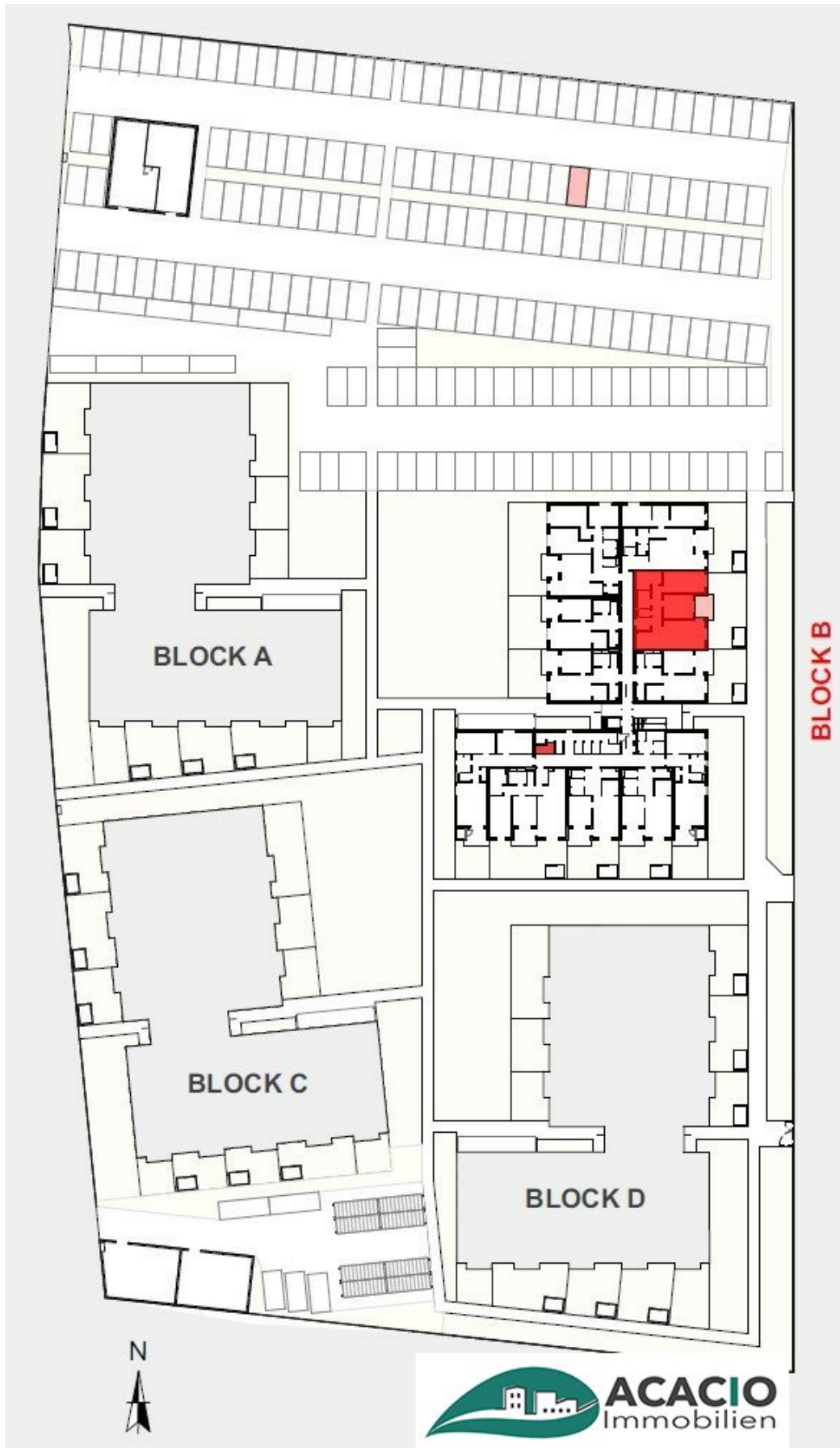
Wohnungstyp	B1
Block	B
Geschoß	2. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	3
Parkplatz Nr.	57
Terrasse/Balkon	1,92 m <sup>2</sup>
Loggia	4,61 m <sup>2</sup>
Garten	-
Einlagerungsraum	3,10 m <sup>2</sup>

WO



**ACACIO**  
Immobilien

m<sup>2</sup>



## 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 2. Liftgeschoß überzeugt mit einem modernen Grundriss.

Über den Vorraum bzw. den anschließenden Gang sind alle Räume zentral zu erreichen. Der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung - von hier gelangen Sie auch auf die (von der angrenzenden Wohnung **uneinsehbar**) Loggia. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über zwei Schlafräume, einen großzügigen Schrankraum, ein Badezimmer mit Wanne und Waschtisch und natürlich über ein separates WC.

Vorraum und Schrank geben zusätzlichen Platz, um die wesentlichen Bereich des Lebens strukturiert zu halten.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.

In allen Räumen wird hochwertiger Parkettboden oder moderne Bodenfliesen verlegt.

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet - genießen Sie wunderschöne Sonnenaufgänge auf Ihrer Loggia.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Bad mit Badewanne und Waschtisch
- Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Schrankraum
- Loggia
- Einlagerungsraum im gleichen Geschoß

### Zusammenfassung Ausstattungsmerkmale:

- Sonnenschutz an allen Fenstern /Fenstertüren

- Fernwärmeanschluss
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss
- Gegensprechanlage
- WC separat
- Einlagerungsraum im gleichen Geschöß
- 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