

**\*\*\* Baustart-AKTION "Early Bird" - extravagante  
4-Zimmer-Wohnung mit Loggia - leistbarer  
Familienwohntraum - Neubau / Nähe St.Pölten / Wohnpark  
Ober-Grafendorf - ökologisch, hochmodern,  
ausgestattet \*\*\***



**Objektnummer: 6418/731**

**Eine Immobilie von ACACIO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Felix Iribauer-Straße            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3200 Ober-Grafendorf             |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 96,44 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,67                           |
| Kaufpreis:                    | 295.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Grundbucheintragung Hypothek: 1,2% des eingetragenen Pfandrechtes

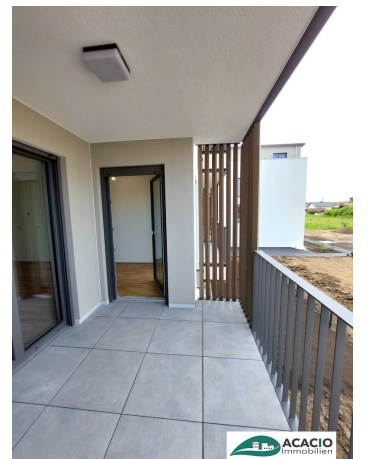
### Provisionsangabe:

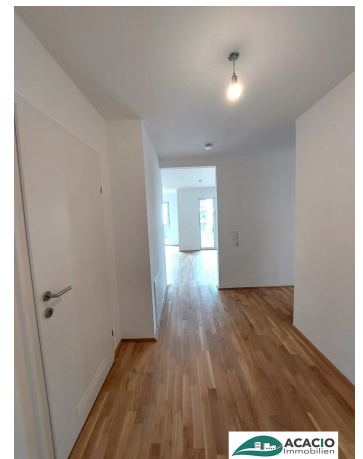
keine Provision für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König















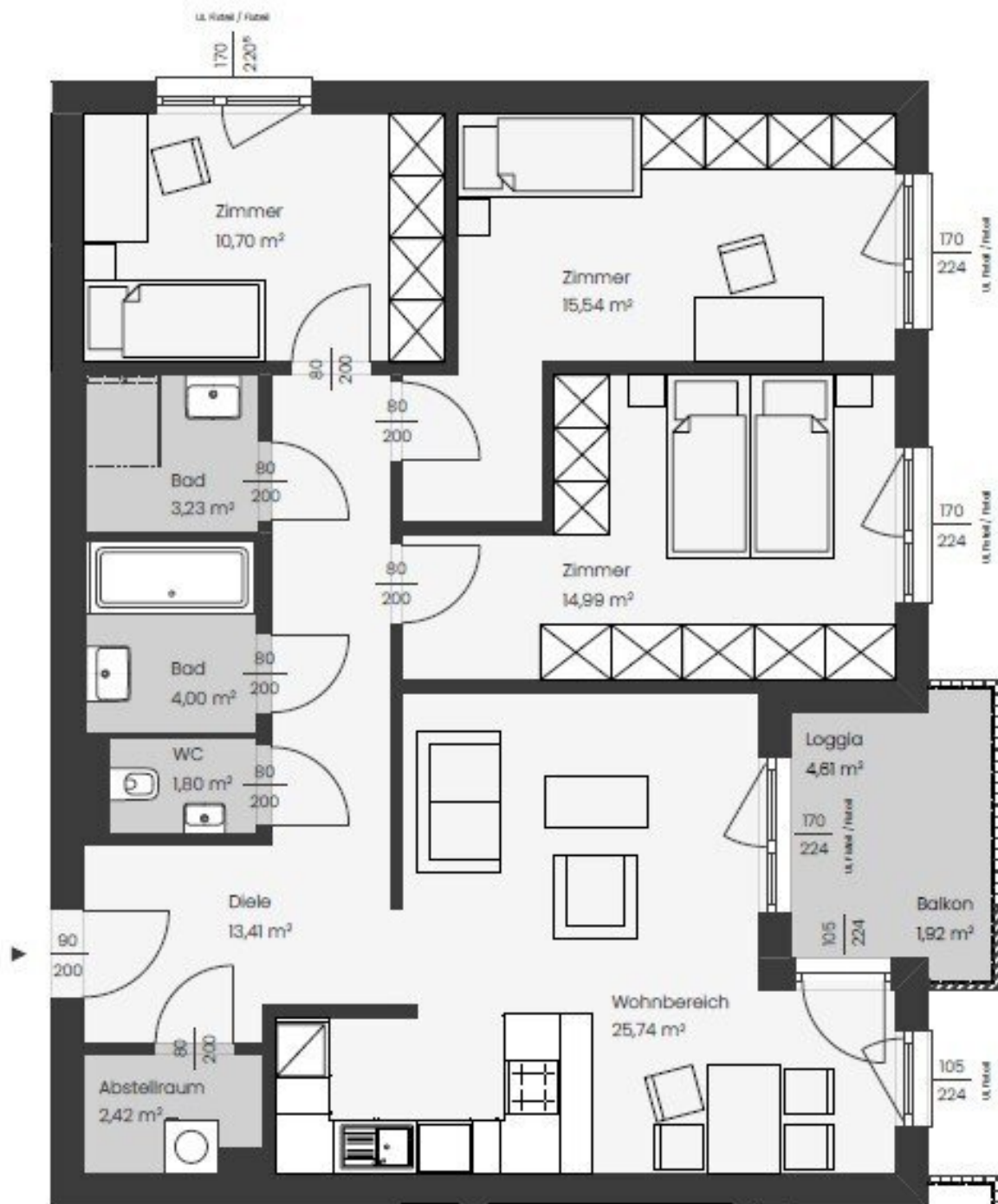
**Prok. Daniela König  
Immobilienberaterin**

**0664 386 55 02  
dk@acacio.at**



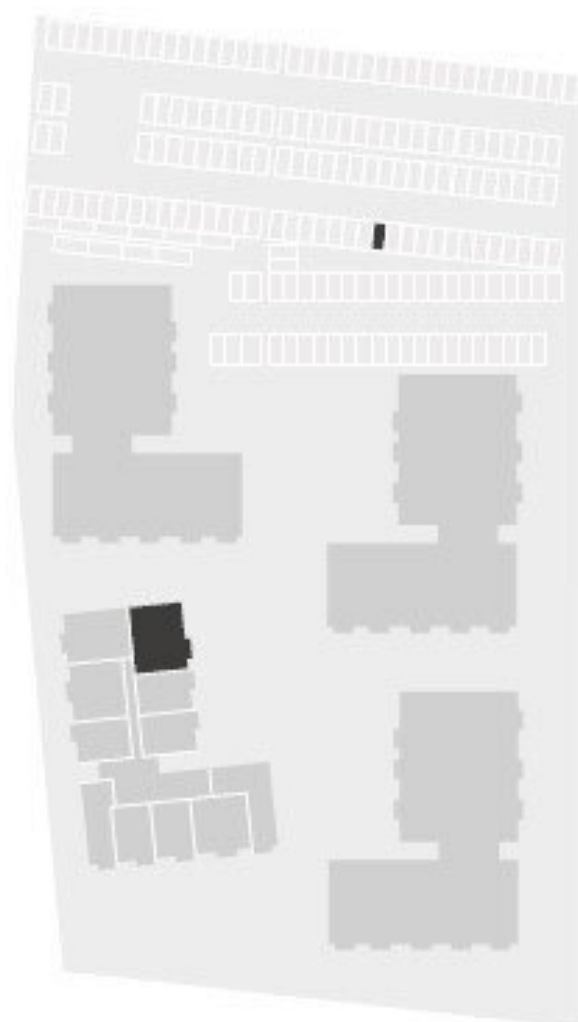
**ACACIO Immobilien GmbH  
Bahnhofsring 48/Stg. 1  
A-3451 Pixendorf  
Tel.: 02275 42026-14  
E-Mail: [office@acacio.at](mailto:office@acacio.at)  
Web: [www.acacio.at](http://www.acacio.at)**





# *Wohnpark* **OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



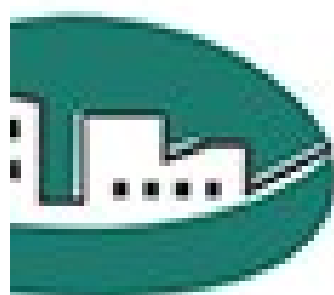
N



**ACACIO**  
Immobilien

# Top 15

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Gebäude          | C                   |
| Geschoß          | 1. Obergeschoß      |
| Raumhöhe         | 2,53 m              |
| Zimmeranzahl     | 4                   |
| Parkplatz Nr.    | 120                 |
| Terrasse/Balkon  | 1,92 m <sup>2</sup> |
| Loggia           | 4,61 m <sup>2</sup> |
| Garten           | -                   |
| Einlagerungsraum | 3,29 m <sup>2</sup> |



**ACACIO**  
Immobilien

4 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 Anfang 2026 !!

**Baustart-AKTION "Early Bird"**

Aufgrund der guten Nachfrage wird nach den Baustufen A und B nun mit der Errichtung des Bauteiles C begonnen.

Ihr Vorteil? Seien Sie unter den ersten Käufern und sichern Sie sich den schönsten Grundriss. Zusätzlich erhalten Sie bei Kauf einer Eigentumswohnung den zugehörigen Autoabstellplatz im Wert von € 6.800,00 gratis dazu.

Die Early Bird-Aktion gilt bis einschließlich 31.12.2024.

**DIE WOHNUNG:**

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

Über den Vorraum bzw. den anschließenden Gang gelangt man direkt in den offen gestalteten Koch-, Wohn- und Essbereich – dieser bildet das Herzstück der Wohnung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafräume und zwei Bäder. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschtisch ausgestattet. Das Gäste-Bad verfügt über Dusche und Waschtisch. Das WC ist natürlich separat.

Vorraum, Abstellraum 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 Wohnung ist nach Osten ausgerichtet– genießen Sie Ihren Frühstückskaffee auf Ihrer uneinsehbaren Loggia.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Gang
- Abstellraum
- WC separat
- Wohnküche
- Bad mit Badewanne und Waschtisch
- Gästebad mit Dusche und Waschtisch
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Loggia
- Einlagerungsraum im gleichen Stockwerk vorhanden

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.**

#### **DAS PROJEKT:**

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

#### **Leistbar – ökologisch – hochmodern**

Hier entsteht Gemeinschaft auf modernsten Wohnräumen. Insgesamt entstehen 168 leistbare und hochmoderne Eigentumswohnungen mit idealen Grundrissen und Freiflächen. Die Wohnhausanlage besteht aus vier Baukörpern mit jeweils vier Geschoßen und wird in modernster ökologischer Holzbauweise ausgeführt. Das Projekt der Elk Gruppe ist nicht nur nachhaltig und klimafreundlich, sondern bietet durch Verwendung des Baustoffes Holz auch

ein besonders behagliches Raumklima.

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

Selbstverständlich ist jedes Wohnhaus mit verschließbaren Einlagerungsräumen, Kinderwagenabstellplätzen, Sonnenschutz mittels Rollläden und Aufzug ausgestattet.

Der Bauteil A wurde bereits fertiggestellt und ist bereits vollständig bewohnt.

Der Bauteil B wurde bereits fertiggestellt und ist bezugsfertig. Ein Großteil der Wohnungen wurde bereits verkauft.

Der Bauteil C wird derzeit errichtet, geplante Fertigstellung Ende 2025.

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 Wohnraum !**

## **WEITERE GRUNDRISSE VERFÜGBAR:**

### **- 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 LAGE:**

Ober-Grafendorf ist eine niederösterreichische Marktgemeinde mit rund 4.800 Einwohnern südwestlich von der Landeshauptstadt St. Pölten gelegen.

Ober-Grafendorf, das „Tor zum Pielachtal“ ist leicht über die B39 sowie über die Mariazellerbahn erreichbar.

## **Zuhause im Grünen – Arbeiten in der Stadt – die perfekte Symbiose**

Binnen 10 Autominuten oder 20 Minuten mit der S-Bahn gelangen Sie in die niederösterreichische Landeshauptstadt St. Pölten. Südlich der A1 gelegen verfügt Ober-Grafendorf über einen raschen Anschluss zu Wien sowie den anderen Bundesländern. Eine solche Lage mit unmittelbarer Anbindung ist kaum zu übertreffen.

Ober-Grafendorf zeichnet sich durch seine Schulen, Gesundheitseinrichtungen, aber auch als Einkaufsort aus. Volksschule, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmärkte, Banken, Post, Bäckerei, Tankstellen, Bahnhof, Apotheke, etc. sind zum Teil fußläufig erreichbar.

Kulturelle Treffpunkte, zahlreiche Sportangebote und Vereine lassen auch in der Freizeit, in Obergrafendorf keine Langeweile aufkommen.

In unmittelbarer Nähe zum Ebersdorfersee und der Pielach leben Sie nahe dem Urquell des Lebens – dem Wasser. Keine 2 km, also weniger als 5 Minuten mit dem Rad, befindet sich der Badensee mit Hochseilgarten, Hundestrand, Lokalen sowie Tennisplätzen, Richtung Osten, lediglich 2 Radminuten entfernt, befindet sich der Sportplatz. Auch der Kindergarten ist fußläufig binnen kürzester Zeit erreichbar. Lebensmittelgeschäfte (wie Billa, Spar und Penny-Markt), Ärzte und das Ortszentrum sind ebenfalls nah.

## **ELK, der geeignete Partner für Ihren Wohnraum**

Gegründet vor 60 Jahren und mittlerweile mit einer Größe von 1.200 Mitarbeitern ist ELK der Marktführer in Österreich für Wohnraum in Fertigteilbauweise.

Die eigene Produktion in Österreich und die regelmäßigen Gütezertifizierungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleisten die Einhaltung der hohen selbst auferlegten Qualitätsstandards zum bestmöglichen Preis.

Elk bietet jahrzehntelange Erfahrung in der Schaffung von hochwertigem Wohnraum, um Ihren Wohnraum in Ober-Grafendorf, in unmittelbarer Nähe zur Pielach, wahr werden zu lassen. Bauteil A und B sind bereits fertiggestellt.

Mit der Errichtung des Bauteiles C wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant. Bezugsfertig sind die Wohnungen voraussichtlich Anfang 2026.

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 <7.250m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap