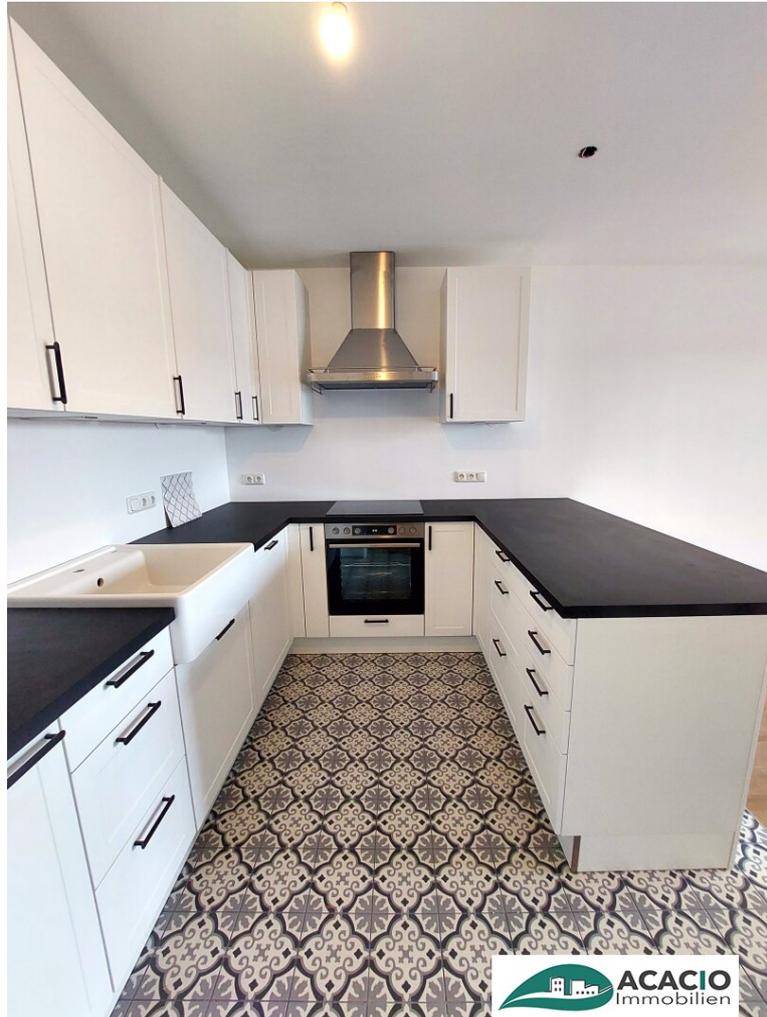


**ACHTUNG! PREISHIT 219.000 € für exquisite
Erstbezugswohnung - INKL. KÜCHE, INKL. STELLPLATZ
===== nur für KURZE ZEIT =====**



Objektnummer: 6418/758

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:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	141,10 €
USt.:	16,15 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Daniela König

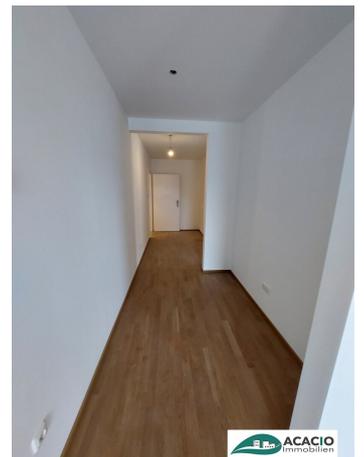
ACACIO Immobilien GmbH
Bahnhofsring 48















Prok. Daniela König
Immobilienberaterin

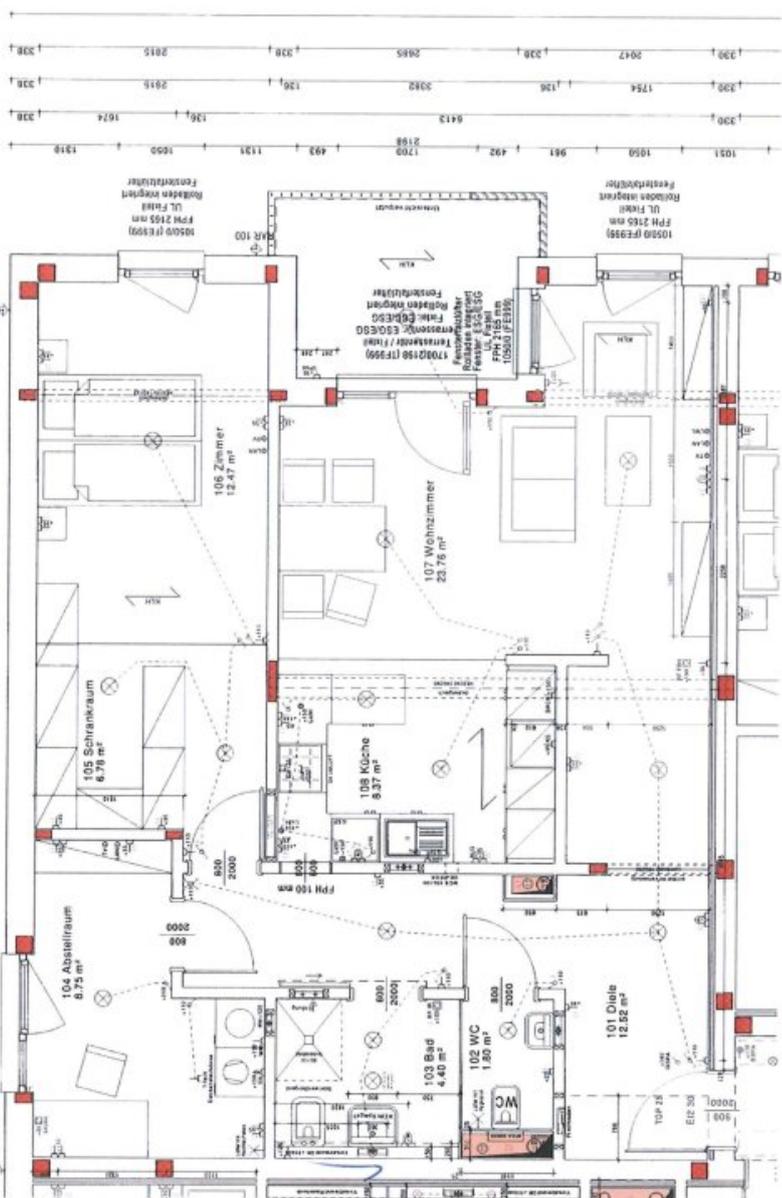
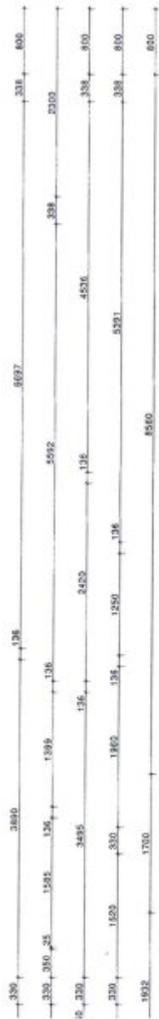
0664 386 55 02
dk@acacio.at



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

E-SYMBOLE UND AUFPREISE	
1.1	18,00 €
1.2	18,00 €
1.3	18,00 €
1.4	18,00 €
1.5	18,00 €
1.6	18,00 €
1.7	18,00 €
1.8	18,00 €
1.9	18,00 €
1.10	18,00 €
1.11	18,00 €
1.12	18,00 €
1.13	18,00 €
1.14	18,00 €
1.15	18,00 €
1.16	18,00 €
1.17	18,00 €
1.18	18,00 €
1.19	18,00 €
1.20	18,00 €
1.21	18,00 €
1.22	18,00 €
1.23	18,00 €
1.24	18,00 €
1.25	18,00 €
1.26	18,00 €
1.27	18,00 €
1.28	18,00 €
1.29	18,00 €
1.30	18,00 €
1.31	18,00 €
1.32	18,00 €
1.33	18,00 €
1.34	18,00 €
1.35	18,00 €
1.36	18,00 €
1.37	18,00 €
1.38	18,00 €
1.39	18,00 €
1.40	18,00 €
1.41	18,00 €
1.42	18,00 €
1.43	18,00 €
1.44	18,00 €
1.45	18,00 €
1.46	18,00 €
1.47	18,00 €
1.48	18,00 €
1.49	18,00 €
1.50	18,00 €
1.51	18,00 €
1.52	18,00 €
1.53	18,00 €
1.54	18,00 €
1.55	18,00 €
1.56	18,00 €
1.57	18,00 €
1.58	18,00 €
1.59	18,00 €
1.60	18,00 €
1.61	18,00 €
1.62	18,00 €
1.63	18,00 €
1.64	18,00 €
1.65	18,00 €
1.66	18,00 €
1.67	18,00 €
1.68	18,00 €
1.69	18,00 €
1.70	18,00 €
1.71	18,00 €
1.72	18,00 €
1.73	18,00 €
1.74	18,00 €
1.75	18,00 €
1.76	18,00 €
1.77	18,00 €
1.78	18,00 €
1.79	18,00 €
1.80	18,00 €
1.81	18,00 €
1.82	18,00 €
1.83	18,00 €
1.84	18,00 €
1.85	18,00 €
1.86	18,00 €
1.87	18,00 €
1.88	18,00 €
1.89	18,00 €
1.90	18,00 €
1.91	18,00 €
1.92	18,00 €
1.93	18,00 €
1.94	18,00 €
1.95	18,00 €
1.96	18,00 €
1.97	18,00 €
1.98	18,00 €
1.99	18,00 €
2.00	18,00 €

Kundenname: Obergrafendorf Block B 2
 Kundennummer: 665808
 Haustyp: Wohnbau
 Planart: Ausführungsplan
 Maßstab: 1:25
 Geschoss: OG2 TOP25
 Gezeichnet: M. Wittus (664)
 DW: 246
 Datum: 07.03.2023



Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung mit Loggia im 2. Liftgeschoß bietet einen exklusiven und erstklassigen Grundriss inklusive Loggia !
Inklusive Einlagerungsraum!

Über den Vorraum gelangt man direkt in den offen gestalteten Koch-, Wohn- und Essbereich, welcher das Herzstück der Wohnung ist. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Nolte-Küche (inkl. Beko Geschirrspüler, Gorenje Herd, Gorenje Backrohr, Blanco Keramikspüle und Dunstabzug), welche klassische Elemente mit einem modernen Grundriss perfekt vereint. Hobbyköche finden hier Ihren Wohntraum - in dieser Küche können Sie sich voll entfalten! Die an Küche und Wohnzimmer angrenzende Außenfläche (Loggia) ist nach Osten gerichtet - genießen Sie den perfekten Frühstückskaffee auf Ihrer eigenen Loggia mit seitlichem Blick auf den Ötcher!

Über den an den Vorraum angrenzenden Flur erreichen Sie die weiteren Räume. Das stilvolle Badezimmer ist mit besonders ansprechenden Fliesen im Jugendstil, einem Bidet, Dusche und Waschtisch ausgestattet. Das WC ist natürlich separat - auch hier sind wunderschöne Jugendstil-Fliesen verlegt.

Das Schlafzimmer ist besonders durchdacht gestaltet - hier besteht die Möglichkeit, mit wenig Aufwand einen begehbaren Schrankraum zu integrieren. Besser geht es kaum!

Besonders hervorzuheben ist der zusätzliche "Wellnessraum" - auf fast 9 m² besteht die Möglichkeit, eine Sauna einzubauen (Starkstromanschluss vorhanden!) - ein besonderer Luxus, den nur dieser individuell abgestimmte Grundriss zu bieten hat! Alternativ könnte dieser Raum auch gut fürs Homeoffice genutzt werden.

Die großen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume - hier fühlen Sie sich sofort wohl!

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC separat
- Bad mit Dusche, Bidet und Waschtisch
- Kabinett /Wellnessraum
- Wohnküche
- Zimmer
- 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

Ein Autoabstellplatz ist bereits im Preis inkludiert.

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

Info: Ein freistehender Kühlschrank ist vom Käufer nach eigenen Bedürfnissen anzuschaffen.

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