

## **PREISREDUKTION: Traumhafte Dachgeschosswohnung in Top-Lage!**



Wohnraum

**Objektnummer: 6403/533**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.272,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287  
H +43 676 6600287









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine traumhafte **Dachgeschosswohnung** mit großzügiger **Terrasse** in 3200 Ober-Grafendorf. Diese exklusive Immobilie in der dritten Etage beeindruckt durch ihre erstklassige Lage, moderne Ausstattung und einen spektakulären Ausblick. Dank eines komfortablen **Aufzugs** ist die Wohnung bequem und barrierefrei erreichbar. Die Wohnung wurde bis dato nur von einer Einzelperson bewohnt und besticht durch einen neuwertigen Zustand!

Mit einer Wohnfläche von **84 m²** und einem Kaufpreis von **249.000 €** ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein eigener **Parkplatz** rundet dieses Angebot ab.

Die hochwertig ausgestattete **Designerküche** überzeugt mit einem Kochpult und Induktionsherd mit eingebauten Dunstabzug.

**Drei vielseitig nutzbare Zimmer** bieten Raum für individuelle Gestaltung – ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Hochwertige Fliesen- und Parkettböden sowie eine angenehme **Fußbodenheizung** sorgen für eine gemütliche Atmosphäre. Die Wohnung wurde in Holzbauweise errichtet und wird umweltfreundlich mit **Biomasse-Fernwärme** beheizt. **Elektrische Außenjalousien** und **zwei Klimaanlage**n weisen zusätzlichen Komfort auf. Das Badezimmer & WC sind getrennt und modern gestaltet. Zwei Abstellräume bieten hinzukommenden Stauraum.

Das **Highlight** dieser exklusiven Wohnung ist die **großzügige Dachterrasse**, die einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Natur, die Berge und den Ort eröffnet – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Raumaufteilung zusammengefasst:

- Vorraum
- Abstellraum 1
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer



- Toilette
- Abstellraum 2
- Wohnküche
- Dachterrasse

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Reichweite und der Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar. Auch die Versorgung mit allem, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist gewährleistet. In der Nähe finden Sie eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, Supermärkte und eine Bäckerei.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, dieses exklusive Wohnjuwel zu Ihrem neuen Zuhause zu machen und genießen Sie den Komfort und die Lebensqualität, die diese Immobilie bietet.

Bei offenen Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehe ich jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <7.500m  
 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