

**"All Inclusive"!4-Zi-ETW mit Garten & Terrasse + Parkplatz  
& Küche INKLUDIERT ! Neuwertiger Zustand**



**Objektnummer: 125**

**Eine Immobilie von GK Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

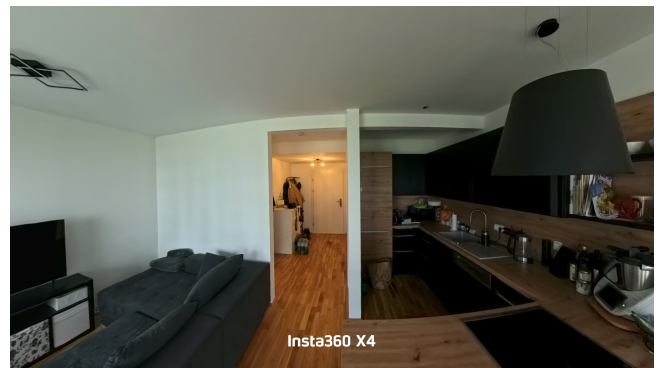
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,81 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	57,27 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,72
<b>Betriebskosten:</b>	169,60 €
<b>USt.:</b>	16,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sowohl beim Kaufpreis als auch bei den Betriebskosten ist der Parkplatz bereits INKLUDIERT !

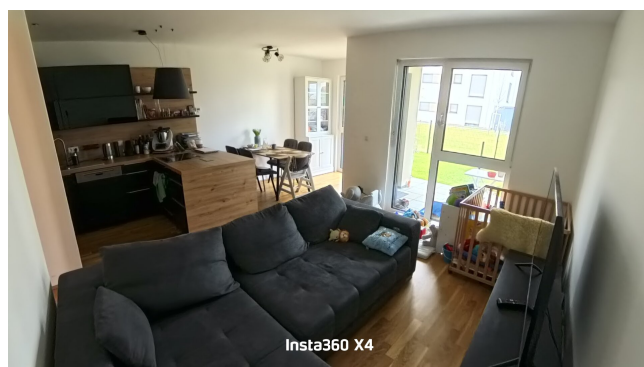
### Provisionsangabe:

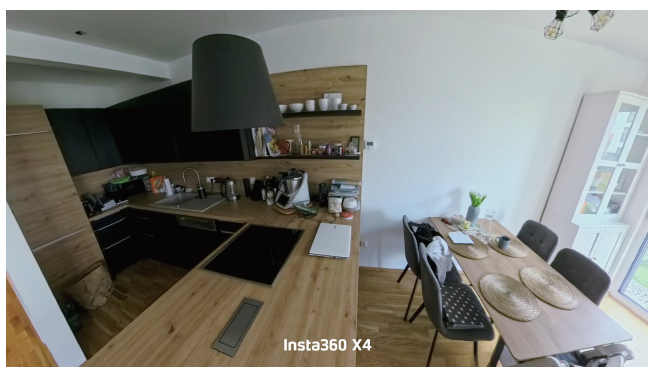
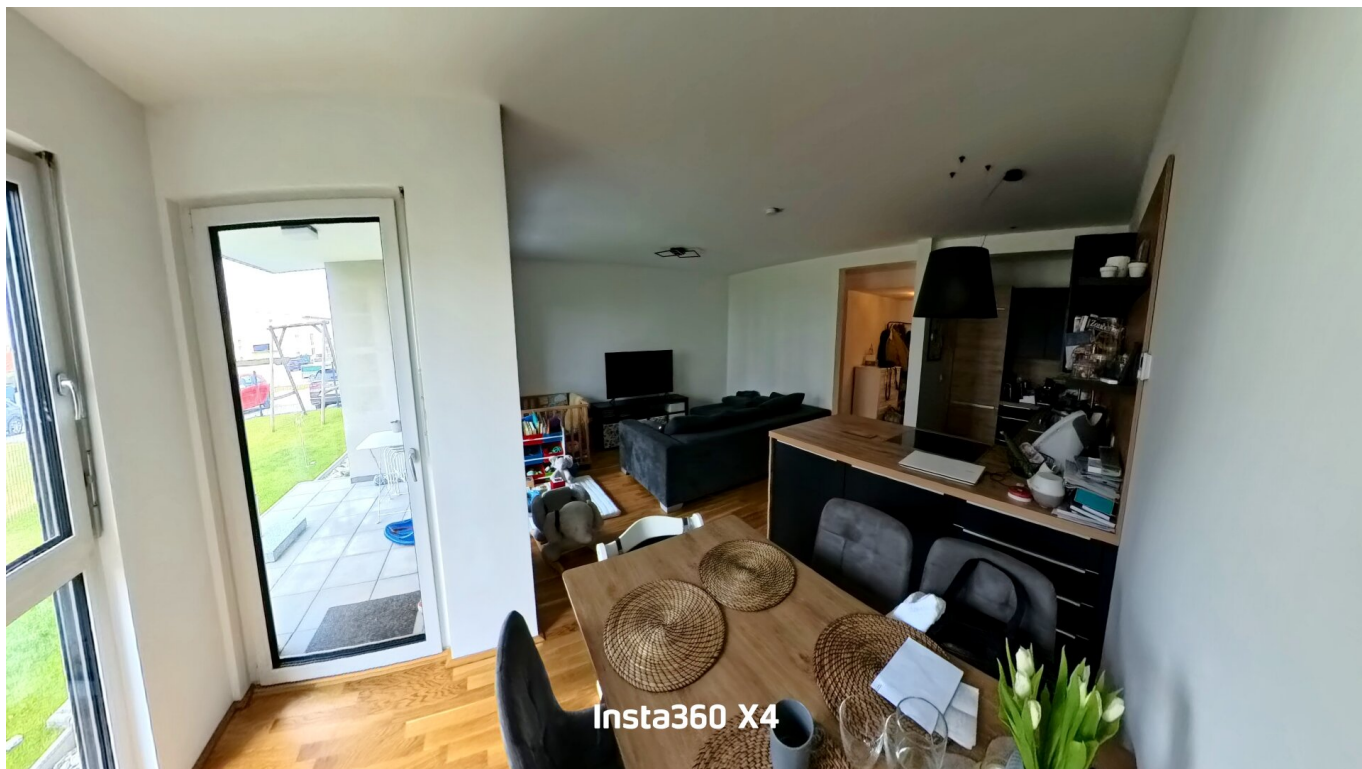
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











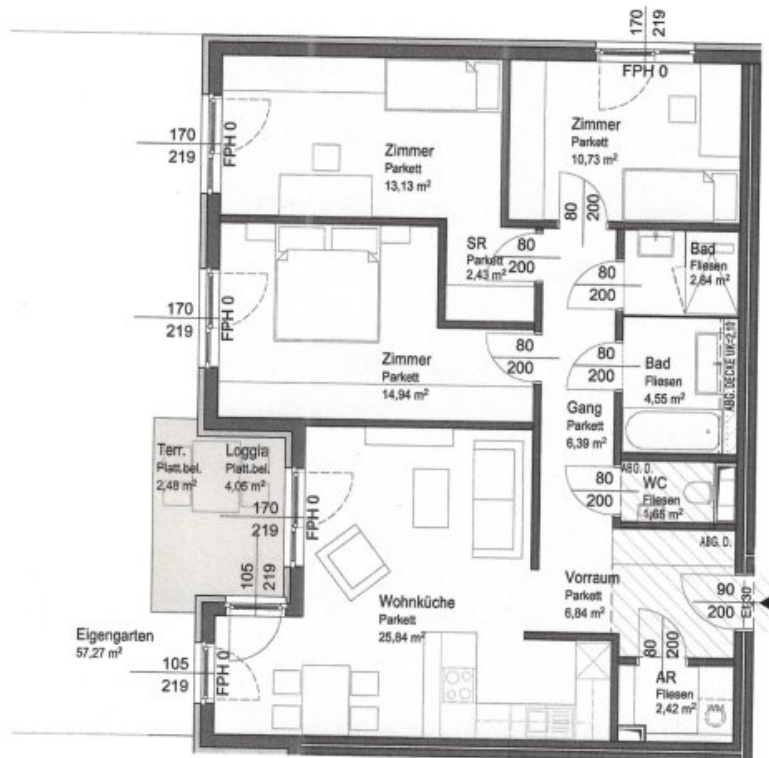












# Objektbeschreibung

**VERKAUFT !**

**VERKAUFT !**

**VERKAUFT !**

**VERKAUFT !**

Diese sofort beziehbare Wohnung mit eigenem Garten erwartet neue Eigentümer !

- 4 Zimmer
- 2 (!) Bäder - eines mit Dusche und Waschbecken, eines mit Wanne und Waschbecken  
- wobei die Möglichkeit bestünde diese zu EINEM Badezimmer zu vereinen (=großes Bad) Eine entnehmbar Trennwand sieht dies vor.
- Terrasse und Garten vom Wohnzimmer zu betreten
- Hochwertig ausgeführte Bausubstanz und Details (zB. Holzparkett-Böden)
- Barrierefrei
- **Neuwertige DAN-Küche mit Markengeräten im Preis inkludiert**
- Eingezäunter Garten mit "Tür!"
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung - alle mit Außenrollo
- Überall energieeffiziente Bodenheizung / ohne Wartung und ohne Servicekosten (Fernwärme!)
- Kellerabteil



- **Eigener Parkplatz im Eigentum inklusive**
- ökologische Holzbauweise - ausgezeichnet mit klimaAKTIV Gold
- E-Ladestationen in Vorbereitung
- Die Wohnung ist natürlich **fertig**, real zu besichtigen und "greifbar"

## **ACHTUNG !**

**Für genauere Details benötigen wir Ihre Anfrage mit kompletter Angabe von Name, Anschrift, Email-Adresse und natürlich Ihrer Telefonnummer damit wir Sie kontaktieren können !**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
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