

**Haus in Ober-Grafendorf | Garage | ca. 94,5m<sup>2</sup> Wohnfläche  
| ca. 1190 m<sup>2</sup> Grundstück inkl. schönem Altbaumbestand**



**Objektnummer: 8056/221**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,47 m <sup>2</sup>
Keller:	42,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 167,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	270.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



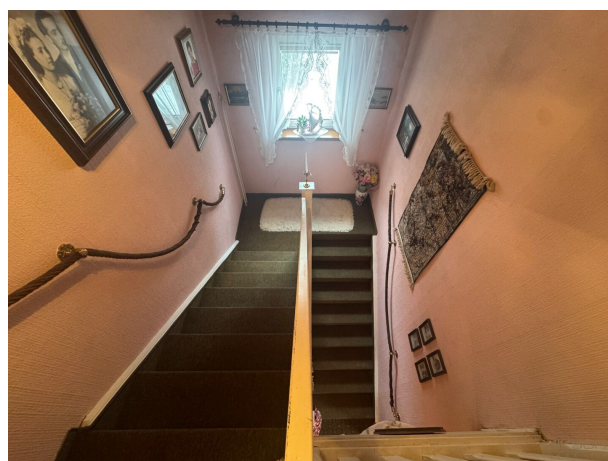
### Mazlum Akyol

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

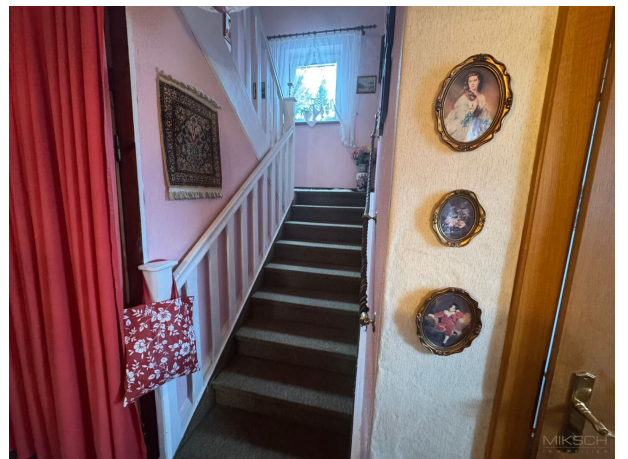


















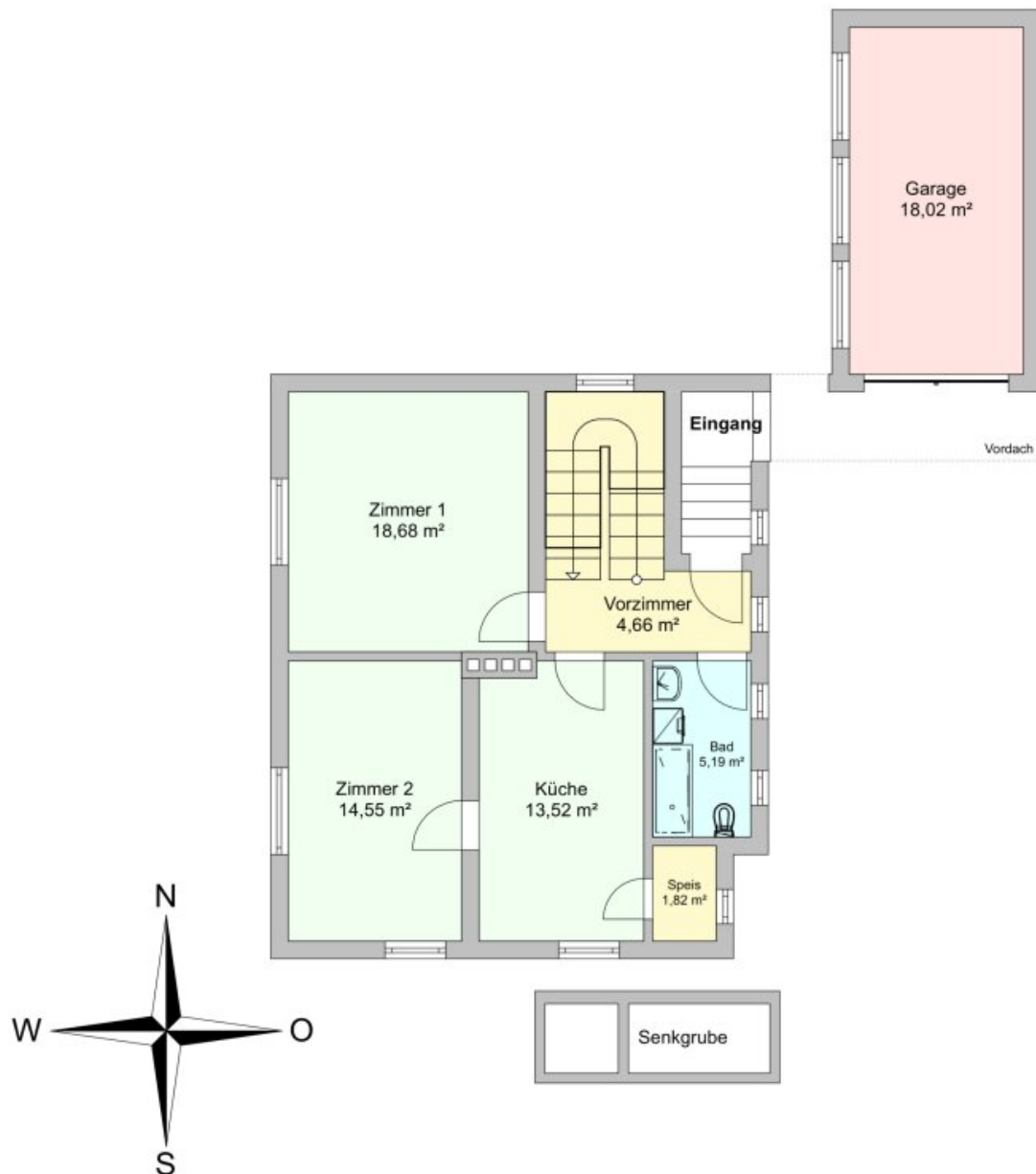


**Verwertungsplan  
Einfamilienhaus**

Fridau 25  
3200 Ober-Grafendorf

**Erdgeschoss**

Geschossgröße:  
ca. 58,42 m<sup>2</sup> zuzüglich Garage



**Planersteller:**

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/II/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg



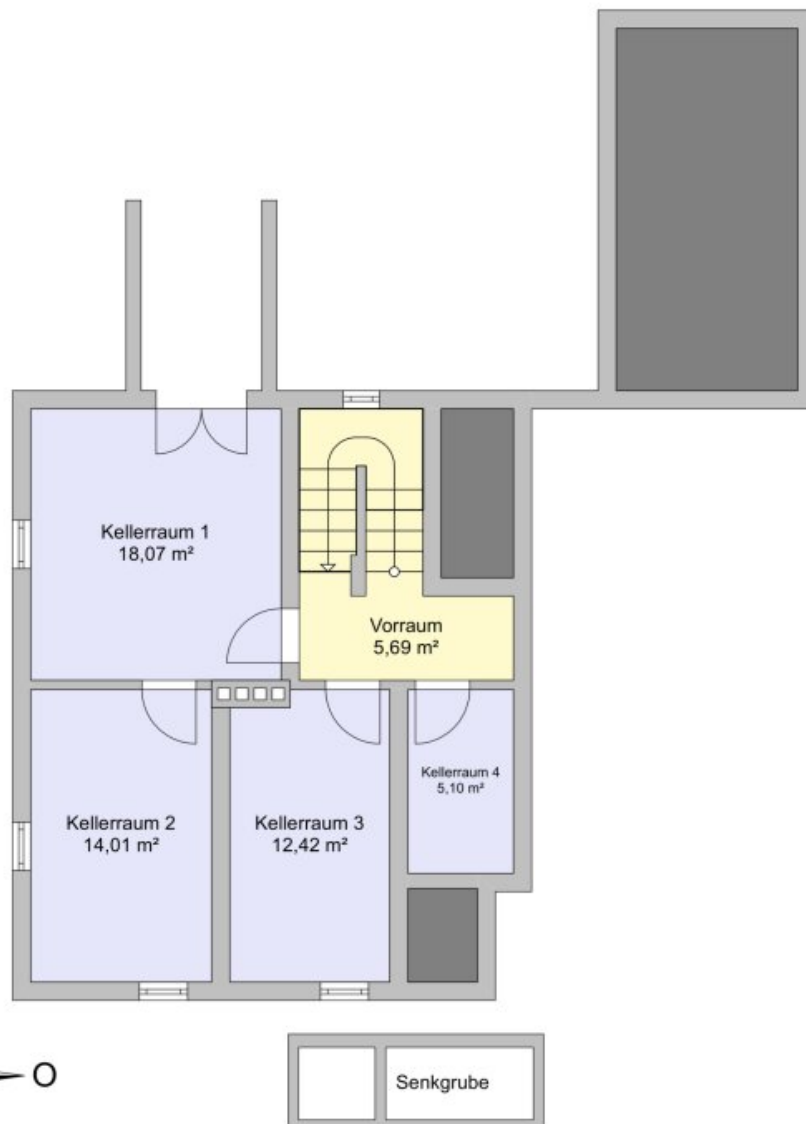
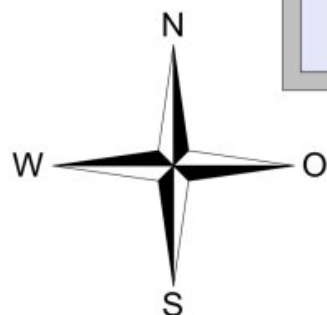
**GRUNDRISSSKIZZE**

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND  
CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER  
ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:100

Datum: 15.01.2026





Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/II/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg

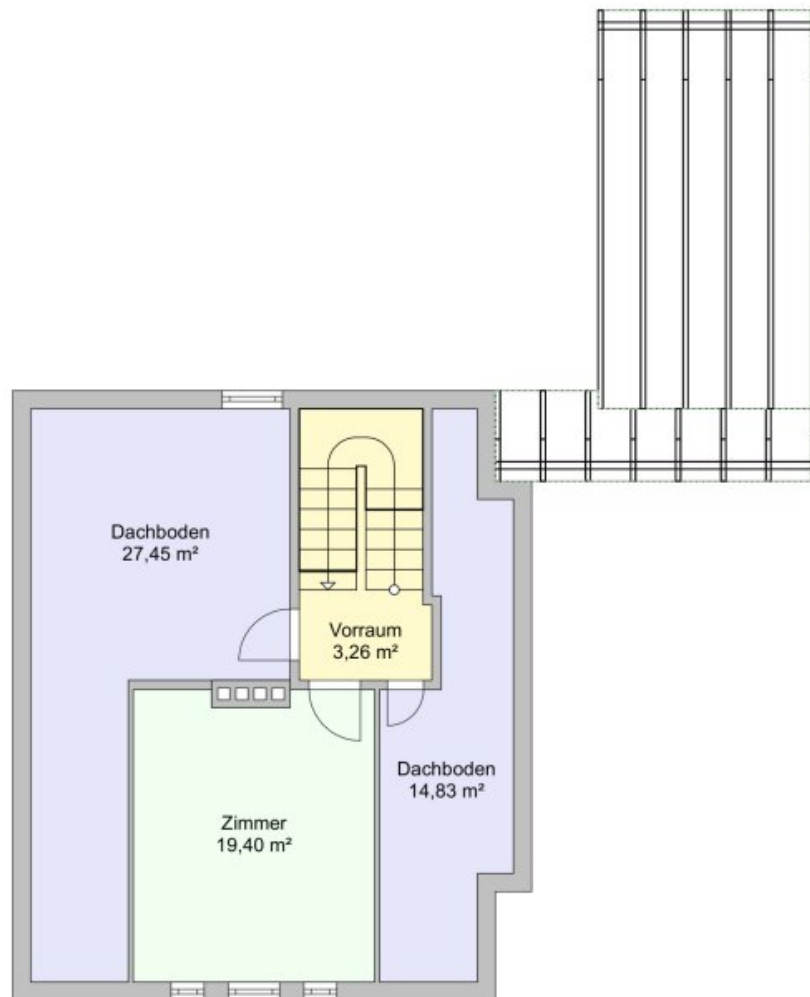
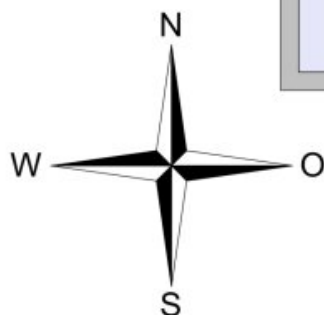


GRUNDRISSSKIZZE

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND  
CA: ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER  
ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:100

Datum: 15.01.2026



Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.  
Radlberger Hauptstraße 96/II/1 Top 4  
3105 St. Pölten - Oberradlberg



GRUNDRISSSKIZZE

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND  
CA. ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER  
ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:100

Datum: 15.01.2026



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in 3200 Ober-Grafendorf, einer beliebten Gemeinde in Niederösterreich, die ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur verbindet. Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, und dem großen Grundstück.

Dieses Objekt wäre sofort nutzbar und kann Schritt für Schritt modernisiert werden.

Die Wohnfläche von ca. 94,5 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss und bietet ausreichend Platz für Paare oder Familien. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Nutzfläche von ca. 60,6 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem großzügigen Keller sowie einer Garage.

### Flächenaufteilung

**Wohnfläche gesamt: ca. 94,5 m<sup>2</sup>**

- Erdgeschoss: ca. 60,7 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 33,8 m<sup>2</sup> + Nebenflächen (als Dachboden gewidmet)

**Nutzfläche gesamt: ca. 60,6 m<sup>2</sup>**

- Keller: ca. 42,5 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 18,1 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 295.000,—

**Wohnfläche:** ca. 94,5 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.190 m<sup>2</sup>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap