

**Haus in Ober-Grafendorf I Garage I ca. 94,5m² Wohnfläche
I ca. 1190 m² 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 ²
Keller:	42,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 167,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	270.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

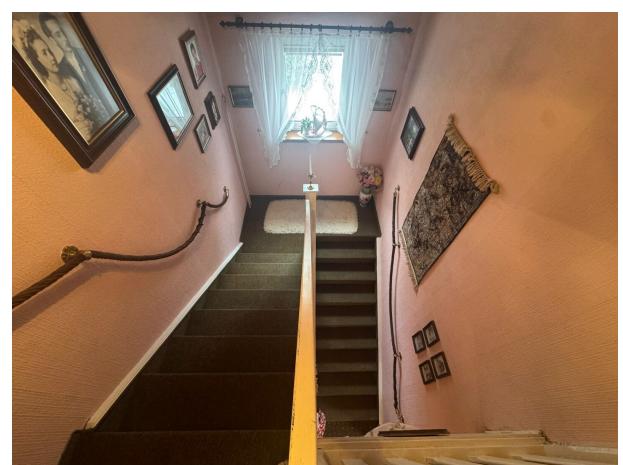


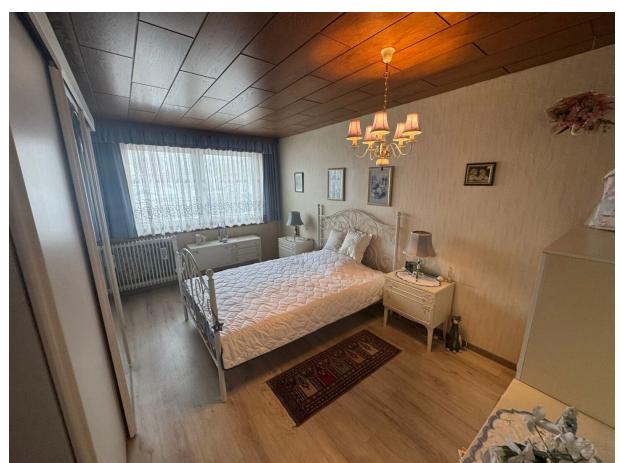
Mazlum Akyol

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 69910142642

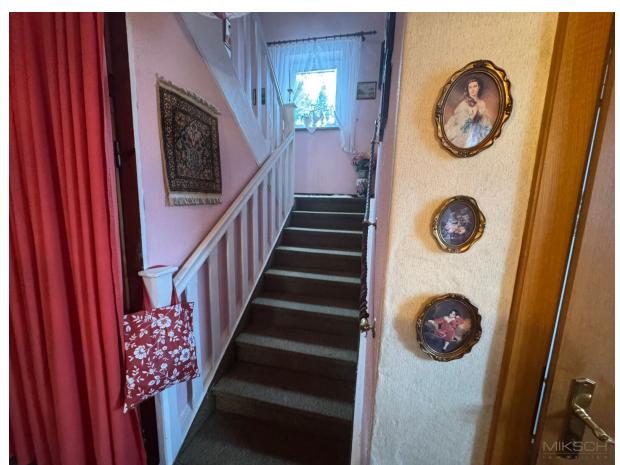
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





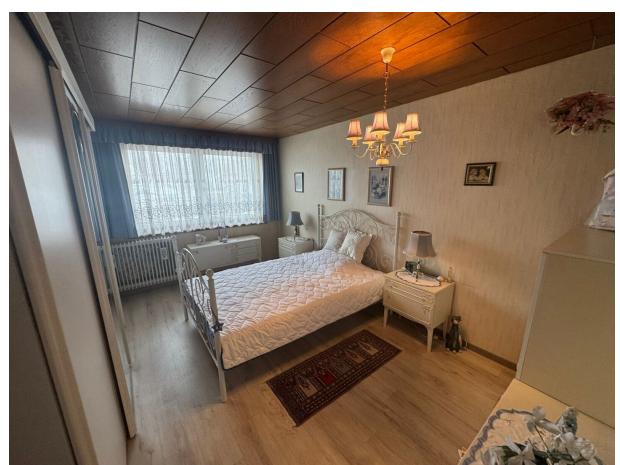


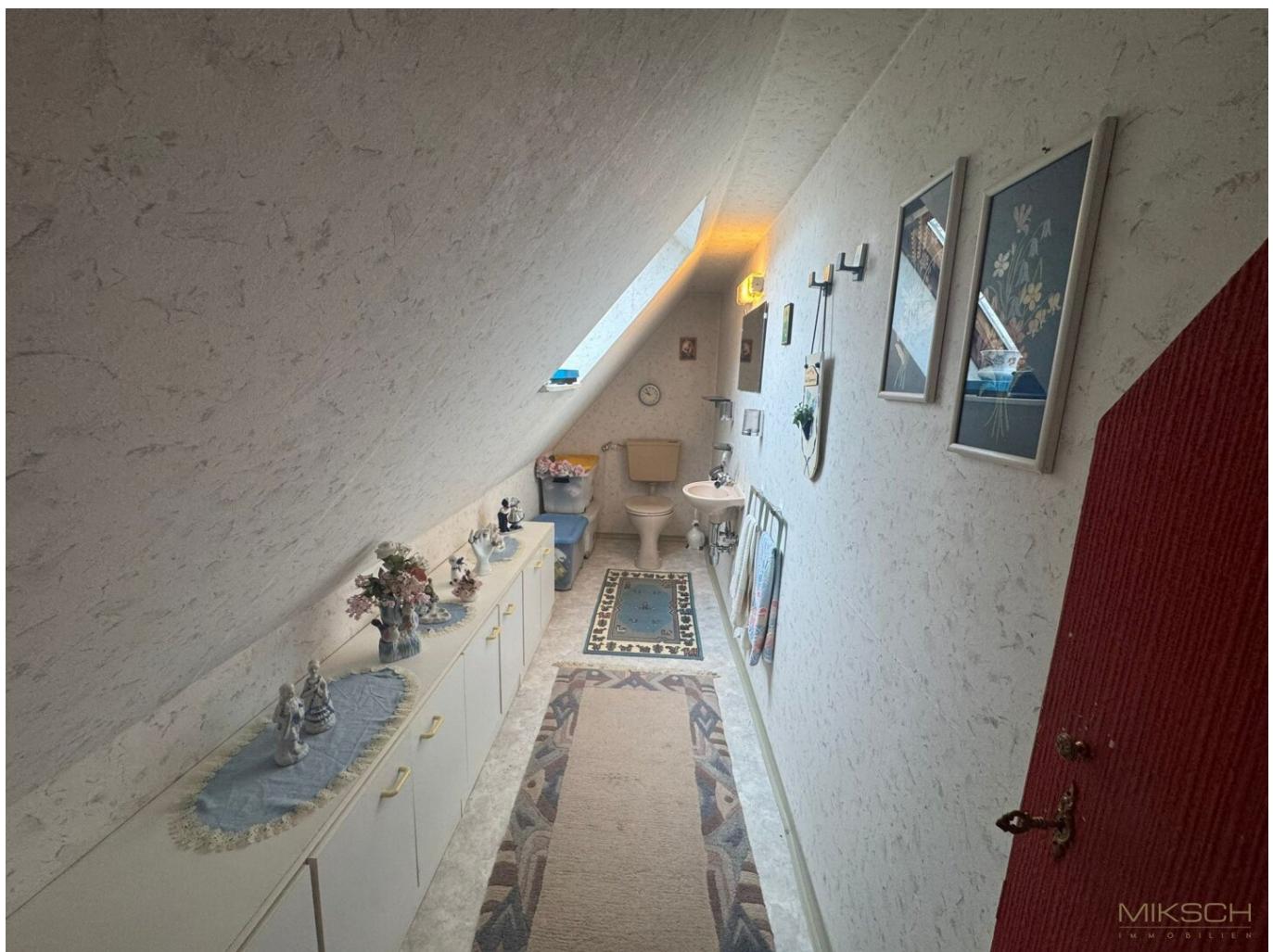
MIKSCH
IMMOBILIEN





MIKSCH
IMMOBILIEN





MIKSCH
IMMOBILIEN

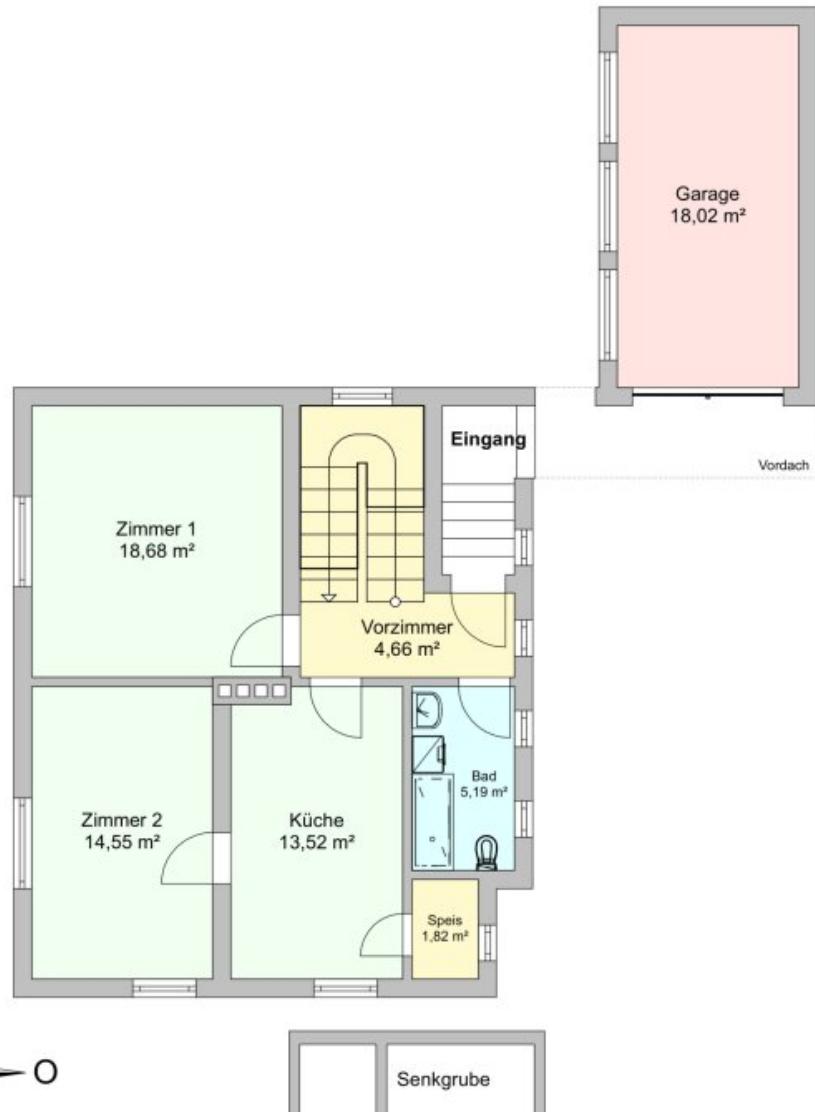


**Verwertungsplan
Einfamilienhaus**

Fridau 25
3200 Ober-Grafendorf

Erdgeschoss

Geschossgröße:
ca. 58,42 m² zuzüglich Garage



Planersteller:

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



GRUNDRISSSKIZZE

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

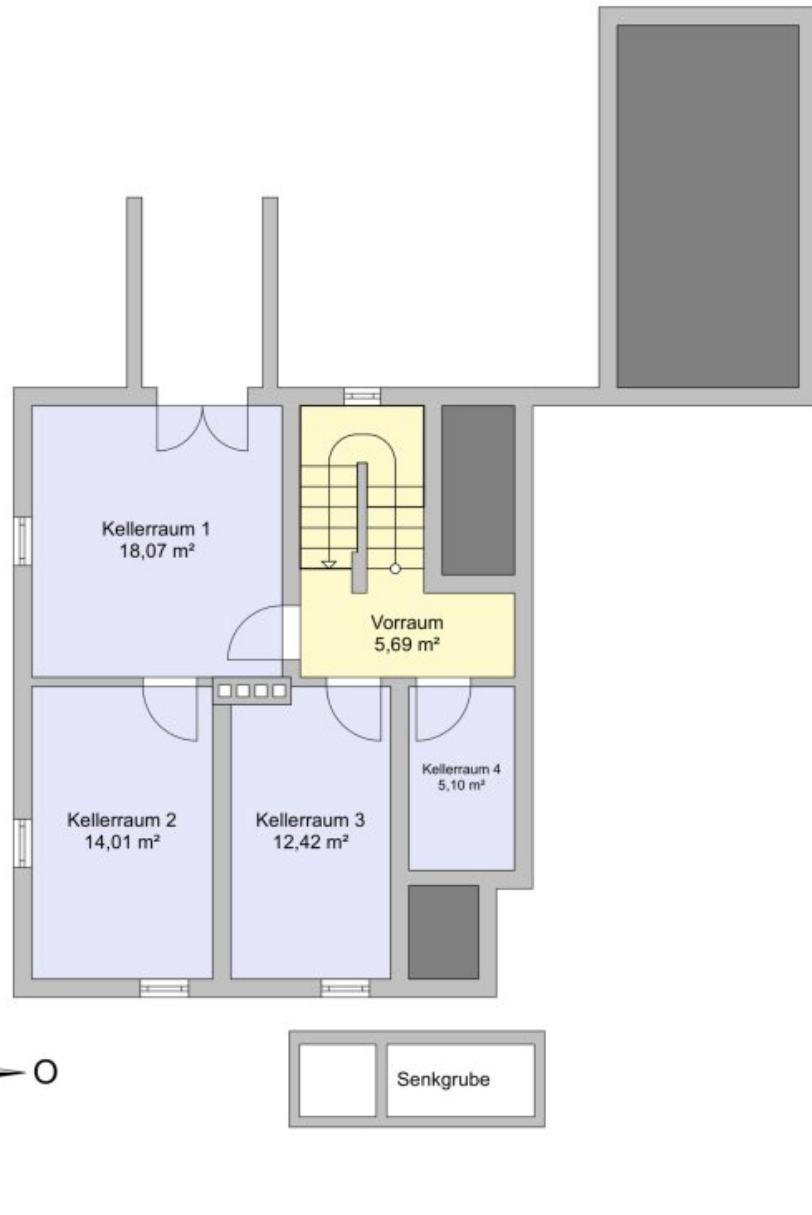
Maßstab: 1:100 Datum: 15.01.2026

**Verwertungsplan
Einfamilienhaus**

Fridau 25
3200 Ober-Grafendorf

Kellergeschoß

Geschossgröße:
ca. 55,29 m²



Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/I/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!

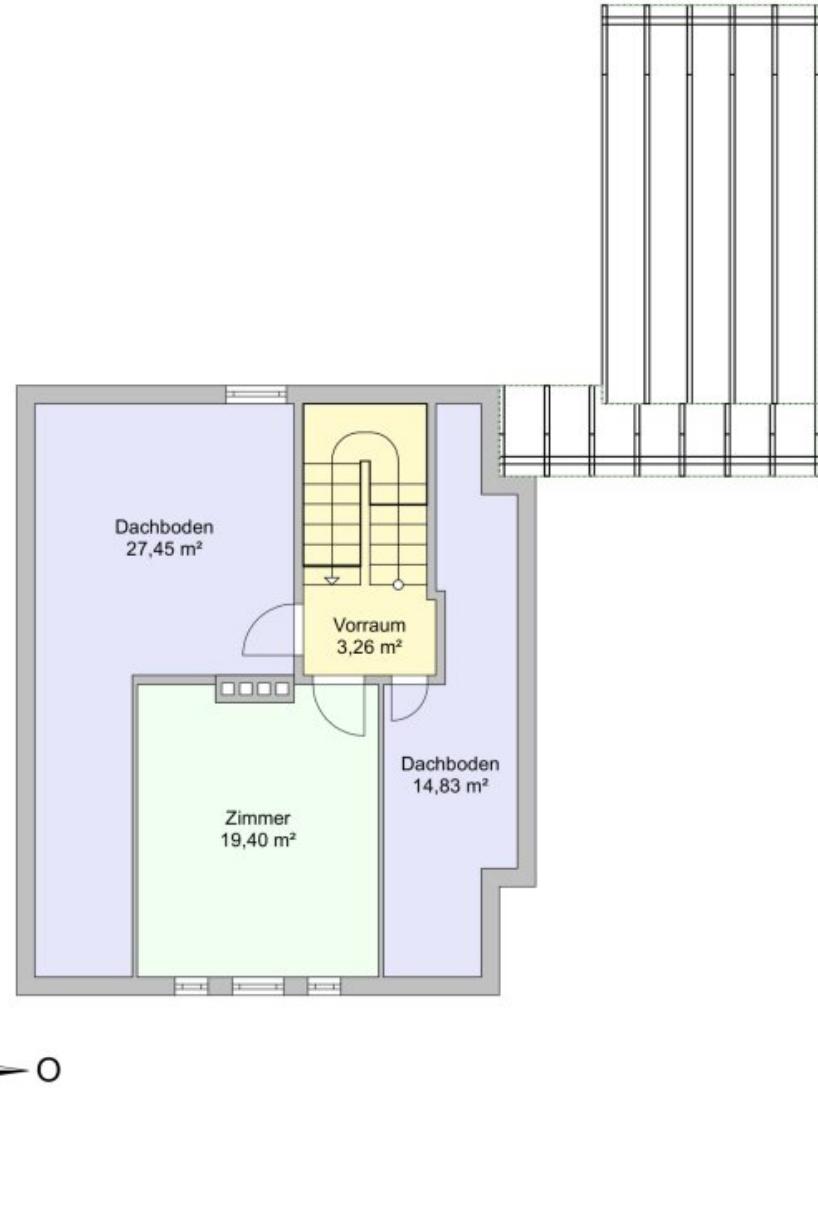
Maßstab: 1:100 Datum: 15.01.2026

**Verwertungsplan
Einfamilienhaus**

Fridau 25
3200 Ober-Grafendorf

Obergeschoß

Geschossgröße:
ca. 64,94 m² inkl. Dachboden



Planersteller:

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



GRUNDRISSKIZZE

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND CA: ANGABEN, DIE EINGEZEICHNETE MOBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER ILLUSTRATION; FÜR MOBLIERUNG 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 m² 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 m², bestehend aus einem großzügigen Keller sowie einer Garage.

Flächenaufteilung

Wohnfläche gesamt: ca. 94,5 m²

- Erdgeschoss: ca. 60,7 m²
- Dachgeschoss: ca. 33,8 m² + Nebenflächen (als Dachboden gewidmet)

Nutzfläche gesamt: ca. 60,6 m²

- Keller: ca. 42,5 m²
- Garage: ca. 18,1 m²

Kaufpreis: € 295.000,-

Wohnfläche: ca. 94,5 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.190 m²

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