

## **Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ober-Grafendorf!**



**Objektnummer: 1991/65**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Felix-Iribauer-Straße 8          |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3200 Ober-Grafendorf             |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 54,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Gesamtmiete                   | 619,74 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 450,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 563,40 €                         |
| Betriebskosten:               | 113,40 €                         |
| USt.:                         | 56,34 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Klaus Regensburger













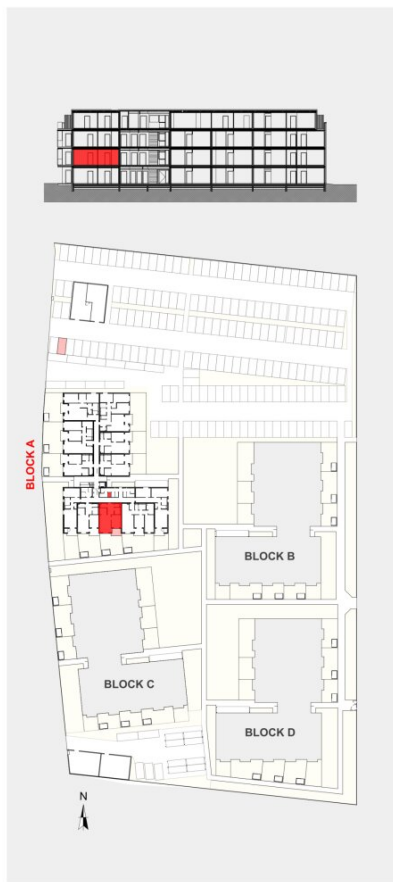












# WOHNHAUSANLAGE

## Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf



|                  |                |
|------------------|----------------|
| Wohnungstyp      | A1             |
| Block            | A              |
| Geschoß          | 1. Obergeschoß |
| Raumhöhe         | 2,51 m         |
| Zimmeranzahl     | 2              |
| Parkplatz Nr.    | 98             |
| Terrasse/Balkon  | 1,92 m²        |
| Loggia           | 4,61 m²        |
| Garten           | -              |
| Einlagerungsraum | 1,57 m²        |
| WOHNNUTZFLÄCHE   | 54,45 m²       |



architurbu  
Architekturbüro  
Flammegasse 35A, 1050 Baden  
Unterhalte, Weitergabe oder Vervielfältigung ist verboten.  
COPYRIGHT 2020 @ architurbu

0 5 10 m

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3  
Planstand 01.10.2020

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Entwürfen nicht geeignet. Maße sind in Rohmaßen angegeben. Statische, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planhaft, daher kann es zu Änderungen kommen.  
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt bei Ausarbeitungseinstellung. Änderungen sind vorbehalten. Aufgrund behördlicher Vorgaben, Maß- und Flächenbezugs 1:100.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Ober-Grafendorf, wo modernes Wohnen auf die Schönheit der Natur trifft. Diese neuwertige Etagenwohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf fast 55 m<sup>2</sup> alles, was Sie für einen komfortablen Lebensstil benötigen.

Mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse haben. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett sowie die Fußbodenheizung garantieren ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, die Sonne genießen oder einfach die Natur beobachten. Die Terrasse lädt zudem zu geselligen Zusammenkünften mit Freunden und Familie ein – der perfekte Ort, um den Feierabend ausklingen zu lassen oder ein gemütliches Grillfest zu veranstalten.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein optisches Highlight. Sie bietet genügend Stauraum und die notwendigen Geräte, um Ihre Kochkünste zu entfalten und kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, die Ihnen die Möglichkeit bietet, nach einem langen Tag zu entspannen.

Zusätzlich gehört zu Ihrer Wohnung ein Stellplatz, sodass Sie sich keine Gedanken um die Parkplatzsuche machen müssen. Mit einem Personenaufzug gelangen Sie mühelos in die 2. Etage, was den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung besonders bequem gestaltet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus oder Bahn, Sie sind schnell und unkompliziert in der Umgebung unterwegs. In fußläufiger Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von der Apotheke über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien. So genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer naturnahen Lage, sondern auch die Bequemlichkeit einer gut strukturierten Infrastruktur.

Die günstige Miete macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für all jene, die das Leben in Ober-Grafendorf schätzen.

**Sehen Sie sich auch gerne den 360-Grad Rundgang für eine noch bessere Orientierung an, dieser ist jedoch nicht von dieser Wohnung, sondern von einer mit gleichem Grundriss.**

**Wenn Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert das Exposé zu diesem Apartment. Wenn Sie dann die Datenschutzerklärung bestätigen, werden Sie zu den möglichen Besichtigungsterminen weitergeleitet. Keine Angst - das ist für Sie völlig**

**kostenlos und ohne jegliche Verpflichtung!**

**Auch ein Einlagerungsraum auf der gleichen Etage ist vorhanden.**

**Wichtig: Der KFZ-Abstellplatz um € 40,- brutto monatlich muss mit gemietet werden und ist im angegebenen Mietpreis nicht enthalten.**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.150m  
Apotheke <725m  
Klinik <7.025m  
Krankenhaus <8.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m  
Kindergarten <850m  
Universität <8.850m  
Höhere Schule <6.300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <625m  
Einkaufszentrum <2.325m

#### **Sonstige**

Bank <700m  
Geldautomat <700m  
Post <725m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <575m  
Bahnhof <750m



Autobahnanschluss <2.400m

Flughafen <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap