

**53,49qm 2Zi S-Gartenwohnung Erstbezug, ökologische  
Bauweise**



211015\_Elkbau\_Ober-Grafendorf\_Block\_A\_EG\_Top8-02\_Garten

**Objektnummer: 1939/163102**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3200 Ober-Grafendorf             |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 53,49 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 27,25 m <sup>2</sup>             |
| Keller:                       | 3,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Gesamtmiete                   | 799,38 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 610,89 €                         |
| Kaltmiete                     | 724,41 €                         |
| Betriebskosten:               | 103,20 €                         |
| USt.:                         | 74,97 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

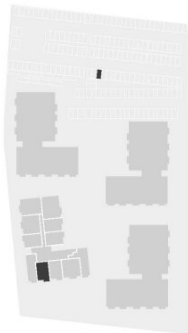
## Ihr Ansprechpartner



**Doris Schneider-Hiesberger**

Wohnpark  
OBER-GRAFENDORF

Felix Irbauer-Straße 4-10  
3200 Obergrafendorf



Top 10

|                  |            |
|------------------|------------|
| Gebäude          | C          |
| Geschoß          | Erdgeschoß |
| Raumhöhe         | 2,51 m     |
| Zimmeranzahl     | 2          |
| Parkplatz Nr.    | 115        |
| Terrasse/Balkon  | 2,48 m²    |
| Loggia           | 4,05 m²    |
| Garten           | 27,25 m²   |
| Einlagerungsraum | 3,70 m²    |

WOHNNUTZFLÄCHE 53,49 M²



Gartenhöhe optional gegen Aufpreis



Erdgeschoss | Maßstab 1/75 (DIN A3)  
Entwurfsplan, vorbehaltlich technischer Änderungen.

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaummaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen und Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht ausschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Maß- und Flächenangabe +/- 20.







# Objektbeschreibung

Urbanes Leben im Grünen - Zur MIETE

mit hoher Lebensqualität!

Die Wohnungen überzeugen mit modernen, zentral begehbaren Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Jede der Wohnungen verfügt über einen Außenbereich. Durch die versetzte Anordnung entstehen zwischen den Baukörpern weitläufige, begrünte Freiflächen, die als Erholungsraum dienen und ein nachbarschaftliches Miteinander begünstigen. Dank der Holzbauweise sind die Gebäude besonders stabil, energieeffizient und bieten ein behagliches Raumklima.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind mit Parkettböden, Fußbodenheizung, Rollläden, sowie Eigengarten oder Balkon ausgestattet. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume.

Die Gebäude überzeugen mit architektonischen Raffinessen und einem naturnahen Wohngefühl. Lamellen aus Lärchenholz sorgen für eine optische Gliederung der Balkone und einen sonnengeschützten Bereich im Freien. Durch die versetzte Anordnung entstehen zwischen den Baukörpern weitläufige, begrünte Freiflächen, die als Erholungsraum dienen und ein nachbarschaftliches Miteinander begünstigen. Direkt neben der Wohnanlage entsteht ein rund 1.500 m<sup>2</sup> großer Spielplatz.

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 <5.500m

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