

## **GERÄUMIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN OBER-GRAFENDORF MIT LOGGIA UND STELLPLATZ**



**Objektnummer: 6352/2617**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,10
<b>Gesamtmiete</b>	830,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	622,17 €
<b>Kaltmiete</b>	830,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Ober-Grafendorf, wo urbanes Leben und naturnahe Erholung auf harmonische Weise verschmelzen! Diese attraktive Wohnung in der 5. Etage bietet Ihnen nicht nur großzügige 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sondern auch einen Lebensstil, der Komfort und Bequemlichkeit in den Mittelpunkt stellt.

### Highlights im Überblick:

- Stilvolle Küche
- Ideale Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- Verkehrsberuhigte Lage mit vielen kulturellen Highlights in der Umgebung
- PKW-Garagenstellplatz und optional zusätzlicher Garagenstellplatz
- Kellerabteil
- Tolle Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte folgende **Telefonnummer**: [+43 660 4399105](tel:+436604399105)

**Info:** Die Wohnung wird bis auf Küche und Einbauschränke unmöbliert vermietet.

Für eine monatliche Miete von nur 830,00 € erwartet Sie eine lichtdurchflutete Wohnung, die mit drei einladenden Zimmern und einer charmanten Loggia ausgestattet ist. Hier können Sie den Tag bei einer Tasse Kaffee genießen und den Blick über die Dächer der Umgebung schweifen lassen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen haben und sich sofort wohlfühlen können.

Die aktuellen **Heiz- und Warmwasserkosten belaufen sich insgesamt auf rund 133,70€ brutto**. Die **individuellen Stromkosten kommen ebenfalls hinzu**.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Helle Fliesen, pflegeleichte Kunststoffböden und stilvolles Laminat verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet – ideal für entspannende Auszeiten nach einem langen Tag. Die Wohnung wird durch Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für ein behagliches Wohnklima sorgt.

Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Stellplatz, der Ihnen das Parken in der Stadt erleichtert. Der Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür, sodass auch der Zugang für Familien und Senioren problemlos ist.

Die Lage könnte nicht idealer sein: Ober-Grafendorf bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell in den umliegenden Städten und genießen die Vorzüge der guten Anbindung. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Umgebung eine Apotheke, Schulen, einen Kindergarten, Supermärkte und Bäckereien. So sind Sie stets bestens versorgt und können das Leben in vollen Zügen genießen.

Diese Wohnung in Ober-Grafendorf ist der perfekte Ort für Paare, Familien oder Singles, die ein harmonisches Zuhause in einer lebenswerten Umgebung suchen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das Ihnen sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 660 4399105

Disclaimer: Die ersichtlichen Bilder sind teilweise mittels KI bearbeitet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <7.500m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.500m  
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap