

**Neuwertige 2-Zi Wohnung mit Terrasse, Loggia &
Stellplatz in Ober-Grafendorf, 54m², 750€**



Objektnummer: 1991/106

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

Zahlen, Daten, Fakten

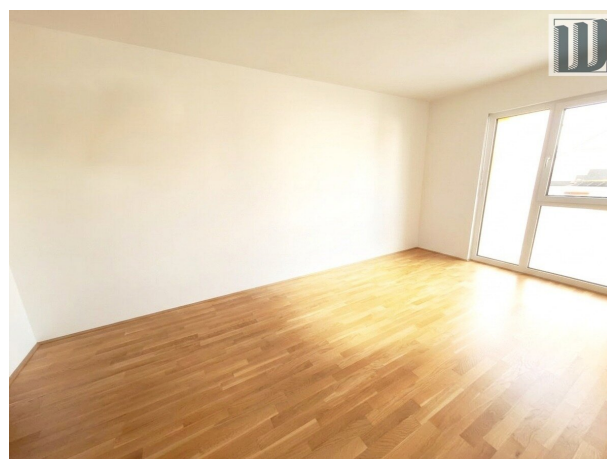
Adresse	Felix-Iribauer-Straße 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	749,79 €
Kaltmiete (netto)	565,00 €
Kaltmiete	679,35 €
Betriebskosten:	114,35 €
USt.:	70,44 €
Provisionsangabe:	

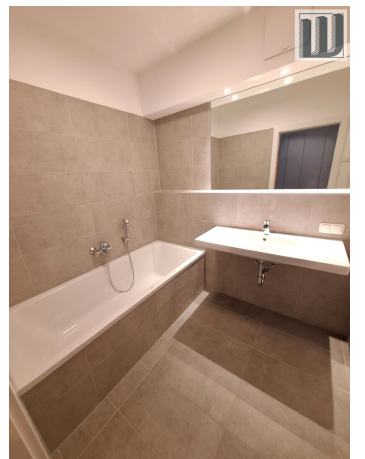
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

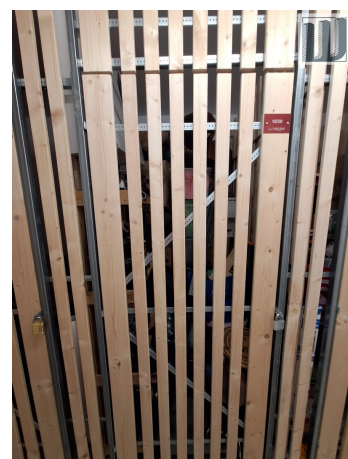
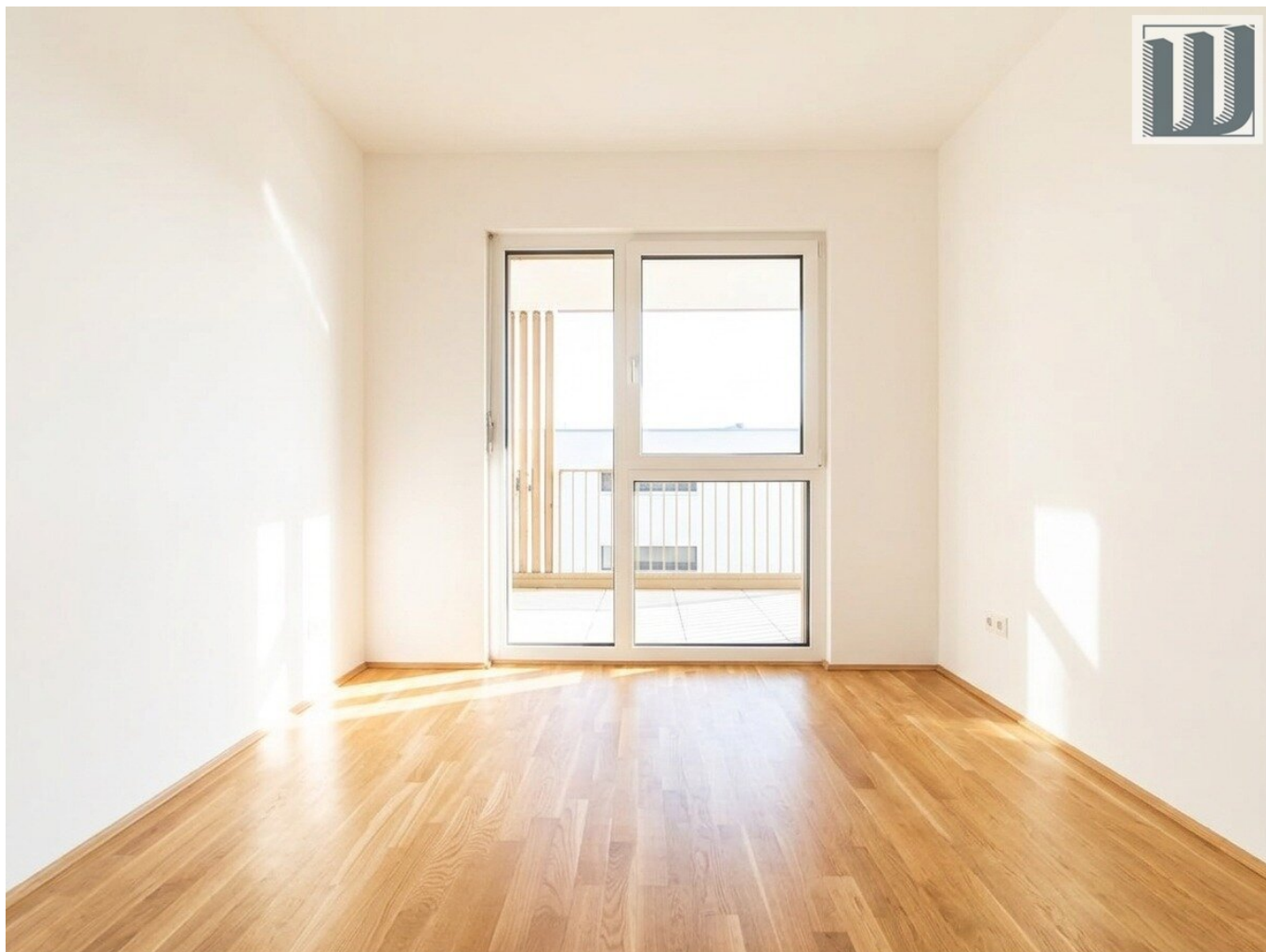


Klaus Regensburger

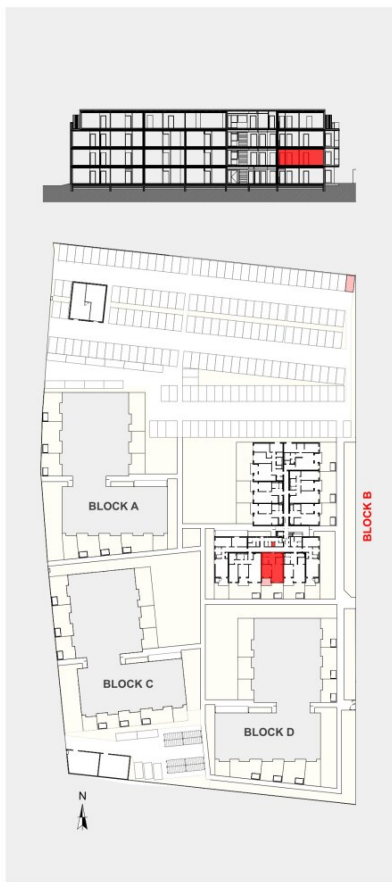












WOHNHAUSANLAGE Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf



Wohnungstyp	A1
Block	B
Geschoß	1. Obergeschoß
Raumhöhe	2,51 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	36
Terrasse/Balkon	1,92 m²
Loggia	4,61 m²
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 54,45 m²



architurbo
Architekturbüro m.b.H.
Flammengasse 33A, 1050 Baden
Unsere besten Referenzen und Vorfälle sind in der
COPYRIGHT 2021 @ architurbo

0 5 10 m

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3
Planstand 21.04.2021

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet.
Maße sind in Richtmaßen angegeben. Statistische, bautechnische
und bauphysikalische Details sind nicht planhaft, daher kann es zu
Abweichungen kommen.
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der
Gesamtnutzfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die
Erstellung ist für diesen Fall vorgesehen und erfolgt bei
Auslastungsänderung, Änderungen sind vorbehalten aufgrund
bestehender Vorgaben, Maß- und Flächenbezug ist 21/21.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ober-Grafendorf, Niederösterreich! Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung in der ersten Etage bietet auf großzügigen 54,45 m² modernen Wohnkomfort und ein neuwertiges Ambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Genießen Sie den angenehmen Wohnkomfort dank Fußbodenheizung und den stilvollen Bodenbelägen aus Parkett und Fliesen. Die gemütliche Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight ist der Westbalkon beziehungsweise die Terrasse, von der Sie einen herrlichen Grünblick genießen können – perfekt, um entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen oder den Sonnenuntergang zu erleben. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang zur Wohnung erleichtert.

Das Badezimmer mit Badewanne bietet Ihnen eine Wohlfühloase zum Entspannen nach einem langen Tag. Ein eigener Stellplatz ist im Mietpreis inkludiert, sodass Sie Ihr Auto immer sicher und bequem abstellen können.

Die Lage in Ober-Grafendorf verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und einer schönen Umgebung. Hier finden Sie ideale Bedingungen für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine moderne, gepflegte Wohnung mit viel Charme legen.

Die monatliche Miete beträgt 749,79 € – ein fairer Preis für diese neuwertige Wohnung mit großem Wohlfühlfaktor.

Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie haben die Möglichkeit uns Ihren persönlichen Besichtigungstermin bekanntzugeben, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!

Der 360-Grad Rundgang ist von einer anderen Wohnung mit ähnlichem Grundriss.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Schmuckstück und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Ober-Grafendorf 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 <5.225m
Apotheke <675m
Klinik <6.950m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <575m
Kindergarten <800m
Universität <8.850m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <375m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <2.350m

Sonstige

Bank <650m
Geldautomat <650m
Post <700m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <575m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <2.450m
Flughafen <2.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap