

Neuwertige 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Nordostterrasse & Parkplatz in Ober-Grafendorf



Objektnummer: 1991/130

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Iribauer-Straße 10
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3200 Ober-Grafendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,53 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	899,15 €
Kaltmiete (netto)	699,20 €
Kaltmiete	814,66 €
Betriebskosten:	115,46 €
USt.:	84,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





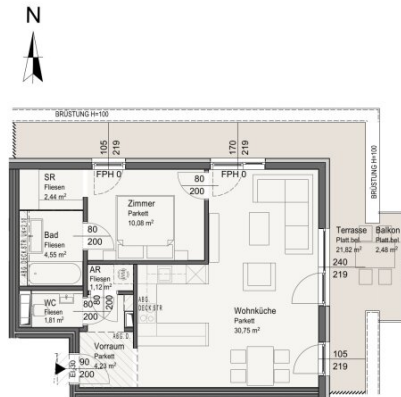


WOHNHAUSANLAGE Felix Iribauer-Straße 4, 8, 10, 3200 Obergrafendorf



Wohnungstyp	A3
Block	B
Geschoß	3. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	90
Terrasse/Balkon	24,30 m²
Loggia	-
Garten	-
Einlagerungsraum	(im EG) 1,62 m²

WOHNNUTZFLÄCHE 54,98 m²



0 5 10 m

Flammregasse 33A, 2020 Baden
Urheberschutz: Weitergabe oder Vervielfältigung ist verboten.
COPYRIGHT 2020 @ architekt

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in A3
Planstand 30.11.2020

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbauelementen nicht geeignet. Maße sind in Richtmaßen angegeben. Statische, bautechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen.
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtfläche und der Raumhöhe nicht auszuschließen. Die Erstellung ist für Baustelle genehmigt und erfolgt bei Auslastungsabweichung, Änderungen sind vorbehalten aufgrund betrieblicher Vorgaben. Maß- und Flächenbezugs: H-310.













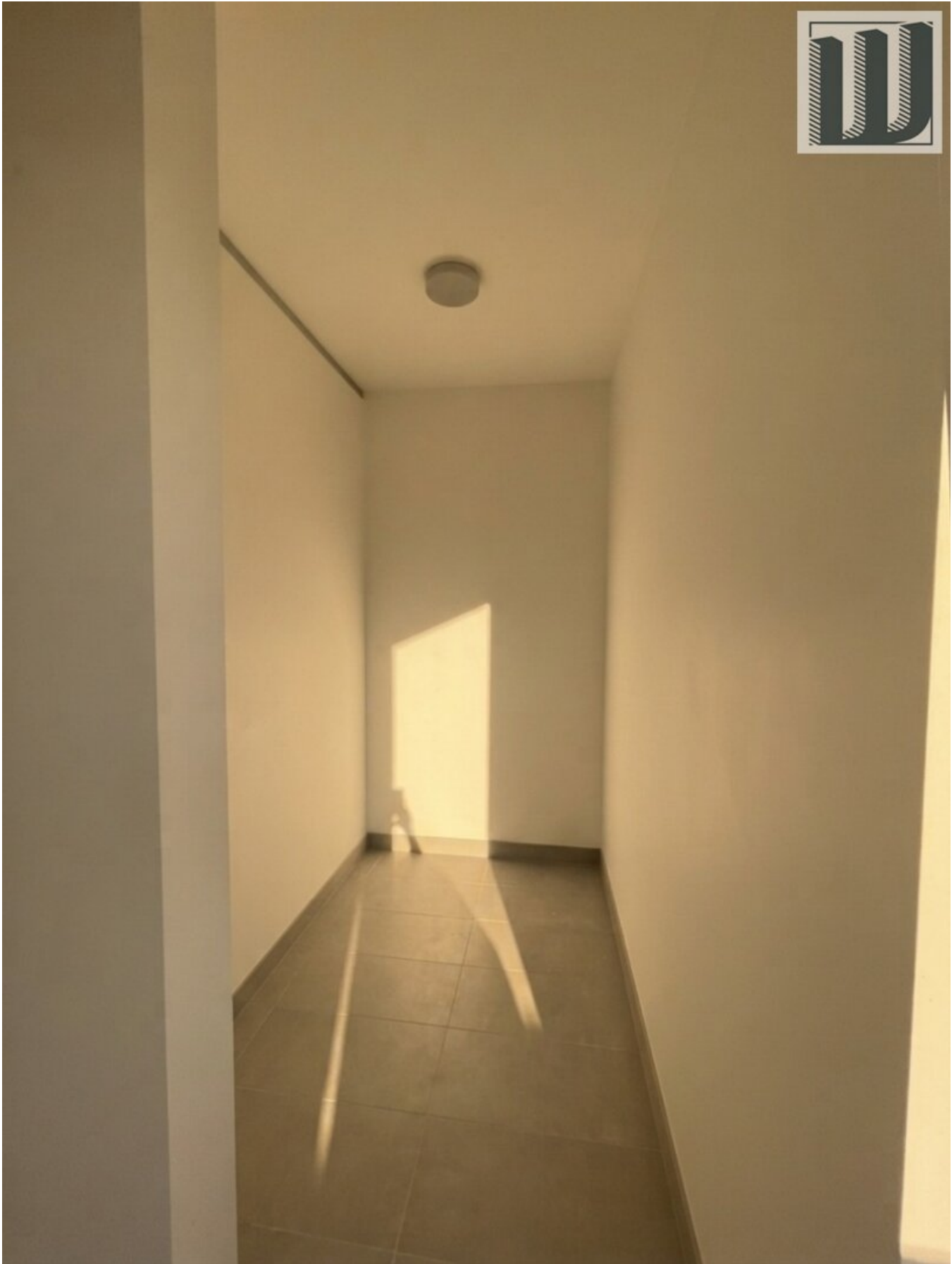
































Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick und Wohlfühlfaktor in Ober-Grafendorf

Diese neuwertige Dachgeschoßwohnung im 1. Dachgeschoß verbindet modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen, naturnahen Atmosphäre. Auf rund 55 m² erwartet Sie ein durchdachter Rückzugsort mit zwei Zimmern, einer Terrasse und einem schönen Grünblick – ideal für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Der Wohnbereich lädt zum Entspannen und Genießen ein. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine freundliche, offene Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die Ihren Wohnraum ins Freie erweitert. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim Lesen in der Nachmittagssonne oder beim gemütlichen Ausklang des Tages: Der Blick ins Grüne sorgt für eine wohltuende Auszeit vom Alltag.

Auch die Ausstattung überzeugt mit zeitgemäßem Komfort. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und macht den Start im neuen Zuhause besonders unkompliziert. Parkett verleiht den Wohnräumen eine warme, elegante Note, während Fliesen in den passenden Bereichen pflegeleicht und praktisch sind. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – perfekt für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und macht die Wohnung bequem erreichbar. Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzlichen Komfort. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Die Lage in 3200 Ober-Grafendorf verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer praktischen Infrastruktur. Bus und Bahnhof bieten gute Möglichkeiten für öffentliche Wege und eine flexible Mobilität. Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich in der Nähe und machen viele Erledigungen des täglichen Lebens bequem erreichbar.

Die monatliche Miete beträgt 899,15 €. Für alle, die eine neuwertige Wohnung mit Terrasse, Grünblick und moderner Ausstattung suchen, bietet dieses Zuhause eine attraktive Kombination aus Komfort, Funktionalität und Lebensqualität.

Lassen Sie sich von der freundlichen Atmosphäre dieser Dachgeschoßwohnung überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Ober-Grafendorf.

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 <5.200m

Apotheke <675m

Klinik <6.975m

Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <800m

Universität <8.850m

Höhere Schule <6.275m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <2.350m

Sonstige

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <700m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <550m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.450m

Flughafen <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap