

# 54,05qm 2Zi O-Balkonwohnung Erstbezug, ökologische Bauweise

Wohnung in 3200 Ober-Grafendorf, Objektnummer: IC0131306\_12



Miete: EUR 649

Wohnfläche: 54m<sup>2</sup>

Räume: 2

HWB: 23.80

Verfügbarkeit: Miete

Geschosse: 4

Baujahr: 2024

fGEE: 0.67

Kontakt IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse  
1030 Wien  
E-Mail [office@immocontract.at](mailto:office@immocontract.at)

## Beschreibung:

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. Der Wohnpark Obergrafendorf ist klimaaktiv Gold zertifiziert und mit dem Energy Globe Award ausgezeichnet.

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. Fertigstellung des Bauteil C ist im Dezember 2025.

2.00 Zimmer, 1.00 Schlafzimmer, 1.00 Badezimmer, 1.00 WC, 1.00 Loggia

Balkon/Terrasse 1.92m<sup>2</sup>

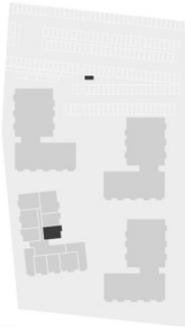
---

Wohnfläche:	54m <sup>2</sup>
Geschosse:	4
Räume:	2
Baujahr:	2024
Zustand:	ohne Angabe
Heizung:	Fussbodenheizung
Brennstoff:	Fernwärme
Heizwärmebedarf (HWB) lt. Energieausweis	23.80
Energieeffizienz - Faktor fGEE	0.67

Miete:	EUR 649,00
Betriebskosten:	EUR 97,29
Kaution:	EUR 1.625,94

Wohnpark  
**OBER-GRAFENDORF**

Felix Iribauer-Straße 4-10  
 3200 Obergrafendorf



**Top 17**

Gebäude	C
Geschoß	1. Obergeschoß
Raumhöhe	2,53 m
Zimmeranzahl	2
Parkplatz Nr.	148
Terrasse/Balkon	1,92 m²
Loggia	4,61 m²
Garten	-
Einlagerungsraum	1,57 m²

**WOHNNUTZFLÄCHE 54,05 M²**



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

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Kohlbaumaßen angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßstrichen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumkanten nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben Maß- und Flächenkriterien +/- 2%.







