3200 Ober-Grafendorf | Wohnung | Objektnummer: 56928

Nähe Bahnhof I Vermietet bis Sommer 2027 I Ruhelage I Stellplatz vorhanden I Loggia und separate Küchenzeile I helle Erdgeschosswohnung





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe Bahnhof I Vermietet bis Sommer 2027 I Ruhelage I Stellplatz vorhanden I Loggia und separate Küchenzeile I helle Erdgeschosswohnung





2-Zimmer mit separater Küchenzeile - rund 4m² Loggia - Kfz Stellplatz (Carport) vorhanden - beim Bahnhof Ober-Grafendorf / bei St Pölten

Ideal für Anleger und Pärchen

Hard-Facts

2-Zimmer mit separater Küchenzeile

rund 68m² Wohnfläche

rund 4m² verglaste Loggia

vermietet bis Sommer 2027 - 750 Euro Bruttomiete

separate Küchenzeile

Badezimmer mit Badewanne, extra WC

Heizsystem: Pellets, Fußbodenheizung

Abstellraum

Kellerabteil vorhanden

Kfz Stellplatz (Carport) inkludiert

Ausrichtung Süden

Allgemeine Teile: Fahrradraum, Grünflächen, Waschraum

Anbindung: Bahnhof Ober-Grafendorf, diverse Buslinien, West-Autobahn

Lage: Nähe St Pölten,

Verfügbarkeit: nach Rücksprache

Wohnung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Wohnhauses und ist über nur wenige Stufen zu erreichen.

Vom Vorraum aus sind alle weiteren Räume begehbar.

Die moderne Küchenzeile liegt separat und ist mit Ofen, Herd, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank inkl Gefrierfach und Einbauschränken ausgestattet.

Es ist ausreichend Raum für einen Essbereich gegeben.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Handtuchwärmer, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Das WC liegt separat.

Im großzügigen und gemütlichen Schlafzimmer befindet sich ein Rollladen an der Außenseite.

Mit rund 16m2 Fläche ist ausreichen Platz für ein großes Doppelbett, Staufläche und ggf noch eine Kommode sowie einen Schreibtisch vorhanden.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die rund 4m² große und verglaste Loggia.

Beheizt wird das Objekt mittels Pellets über eine Fußbodenheizung.

Im Flur liegt eingeräumiger Abstellraum.

Zur Wohnung gehören sowohl ein Kellerabteil als auch ein Kfz-Stellplatz (Carport).

Zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zählen ein Fahrradraum und ein Wasch- bzw Trockenraum sowie Grünfläche im Außenbereich.

Die Wohnung ist aktuell (bis Juli 2027) vermietet.

Die Bruttomiete beträgt 750 Euro.

Durch die zahlreichen Fenster sowie die Ausrichtung besteht eine helle und angenehme Atmosphäre in der gesamten Wohnung.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse mitten in Ober-Grafendorf. St Pölten ist in rund 16 und Wien in rund 40 Fahrminuten zu erreichen.

In Ober-Grafendorf gibt es einen Bahnhof und diverse Buslinien. Nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt liegen zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie

Restaurants und Kaffees.

Damit ist eine angenehme Balance zwischen Grün- und Ruhelage in Kombination mit einer idealen Infrastruktur und Anbindung gegeben.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 169.000 Euro

laufende Kosten:

Betriebskosten = 139,97 Euro zzgl USt

Verwaltung = 27,70 Euro zzgl USt

Rücklage = 82,09 Euro

Wohnbauförderung 1968 = 99,17 Euro

USt 10% = 16,77 Euro

Summe laufende Kosten = 365,70 Euro

(Die Wohnbauförderung läuft noch bis Sommer 2032)

Maklerprovision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind ohne Gewähr.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68,43 m²
Nutzfläche:	ca. 72,65 m²
Loggiafläche:	ca. 4,22 m²
Etage:	EG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1
Loggien:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	nach Rücksprache
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	teilmöbliert
Heizung:	Fußbodenheizung, Heizofen
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	Ruhelage
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1983
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis:	
Gültig bis:	18.03.2034
HWB:	C 46,2 kWh/m²a
fGEE:	D 1,71

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Befeuerung:	Pellets
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick
Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Carport, Parkplatz
Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	169.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	2.469,68 €
Betriebskosten:	139,97 €
Reparaturrücklage:	82,09 €
Sonstiges:	27,70 €
Umsatzsteuer:	16,77 €
Monatliche Gesamtbelastung:	266,53 €

Reparaturrücklage:	119.000,00 € per 31.12.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	6.084,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos









Lage

3200 Ober-Grafendorf



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	5.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	8.000 m
Krankenhaus	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	3.000 m
Flughafen	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	10.000 m
Höhere Schule	7.500 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at