

## **Willkommen beim 2. Bauabschnitt - Traumhafte Häuser mit Gartenparadies**



**Objektnummer: 14910008**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

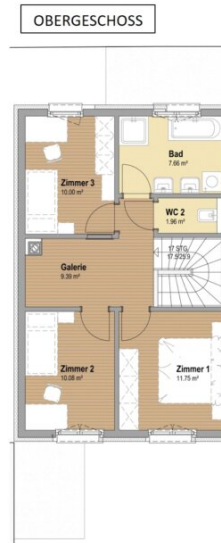
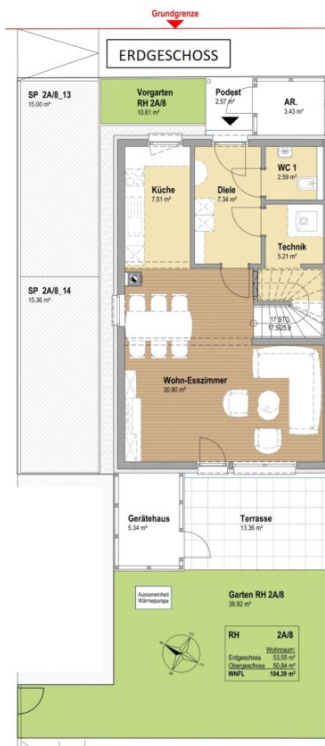
Adresse	Blumengasse 2a/8
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Grafenbach-St. Valentin
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	49,53 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.225,79 €
Kaltmiete (netto)	839,50 €
Kaltmiete	1.114,35 €
Betriebskosten:	274,85 €
USt.:	111,44 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Anzahlung bei Vorvertragsunterfertigung € 14.764,19 und Restbetrag vor Hausübergabe € 41.017,46.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Lehner**



HWB Ref, RK	29,40	RK	29,40
Ref, SK	35,10	SK	35,10
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE			
0,59			

**Wohnnutzfläche: 106,78 [m<sup>2</sup>]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	1,87
Bad	7,60
Kochnische	7,47
Technikraum (WR)	5,82
Vorraum	7,34
Vorraum	9,33
WC	1,99
WC	2,59
Wohn-Esszimmer	30,88
Zimmer 1	11,75
Zimmer 2	10,08
Zimmer 3	10,06
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Abstellraum außen	5,28
Abstellraum außen	3,49
Garten	40,32
PKW-Abstellplatz	Nr: 13
PKW-Abstellplatz	Nr: 14
Terrasse	13,37
Vorgarten	11,52

Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
 Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

## Objektbeschreibung

### **Willkommen beim 2. Bauabschnitt**

**dieser exklusiven Reihen- und Doppelhausanlage mit insgesamt 13 Wohneinheiten und 26 PKW-Abstellplätzen -**

**dem perfekten Ort für modernes und komfortables Wohnen!**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung – ein modernes Reihenhaus, das mit durchdachter Architektur, stilvollem Design und einer außergewöhnlich angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein einladendes, zentrales Vorzimmer, das harmonisch in das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche übergeht – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden und gesellige Abende. Ein Gäste-WC mit elegantem Handwaschbecken sowie ein praktischer Technikraum ergänzen diesen Wohnbereich optimal.

Die Glasfront mit Terrassentür in Richtung Süd-Südost durchflutet das Wohnzimmer mit Licht und sorgt für ein sonniges, freundliches Ambiente.

Von hier gelangen Sie direkt auf Ihre sonnenverwöhnte Terrasse, die an einen praktischen Außeneinlagerungsraum grenzt und zusätzlichen Sichtschutz sowie Privatsphäre bietet.

Der Garten steht Ihnen zur freien Gestaltung offen – ob gemütliche Grünecke, Spielfläche oder Wohlfühloase.

Im Obergeschoss erwarten Sie eine elegante Galerie, drei gemütliche Zimmer sowie ein modernes Badezimmer, das mit Badewanne, Dusche, zwei stilvollen Handwaschbecken und einem WM-Anschluss höchsten Komfort bietet. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit.

Vor dem Haus empfängt Sie ein charmanter kleiner Vorgarten, der bereits beim Ankommen eine einladende Atmosphäre schafft. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen praktischen Außenabstellraum.

Ihrem neuen Zuhause sind zudem die PKW-Abstellplätze Nr. 1 und 2 zugeordnet. Ein attraktiver Spiel- und Gemeinschaftsplatz sowie ein großzügiger Fahrradabstellplatz runden das Gesamtpaket perfekt ab – ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die Wert auf hohe Lebensqualität legen.

## **Ein paar Eckdaten im Überblick:**

- 2 Abstellplätze
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Wärmepumpe
- Luft Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Vollwärmeschutzsystem
- Außenrollläden
- Parkplätze: Leerverrohrung bis zu den jeweils dem Reihenhaus bzw. der Doppelhaushälfte zugeordneten
- PKW-Parkplätzen zur Nachrüstung mit einer E-Ladestation (Wallbox).
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz

**Für dieses Objekt kann um WOHNZUSCHUSS angesucht werden, dies ist von den persönlichen Kriterien und den Förderrichtlinien abhängig.**

# Ihr traumhaftes Doppelhaus mit Gartenparadies wartet auf Sie!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <1.400m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <5.375m

### Kinder & Schulen

Schule <900m

Kindergarten <375m

### Nahversorgung

Supermarkt <850m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.025m

Geldautomat <1.025m

Polizei <2.450m

Post <1.925m

### Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <5.450m

Bahnhof <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap