

St. Valentin - 4 Zimmer Familientraum mit Loggia und Terrasse



1_Küche

Objektnummer: 5326

**Eine Immobilie von Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viehartterstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,78 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Gesamtmiete	1.363,03 €
Kaltmiete (netto)	1.363,03 €
Kaltmiete	1.363,03 €
Provisionsangabe:	
Provisionsfrei	

Ihr Ansprechpartner

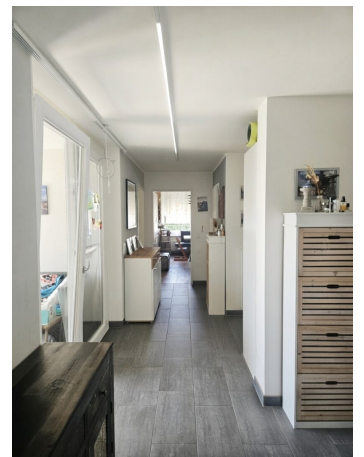
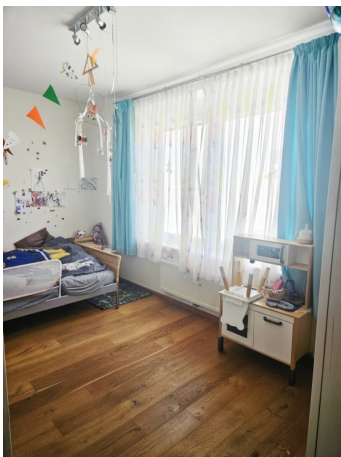
Luisa Burkhardt

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Davidgasse 48
1100 Wien

T +43 1 9823601 637

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









ST. VALENTIN BETREUTES WOHNEN

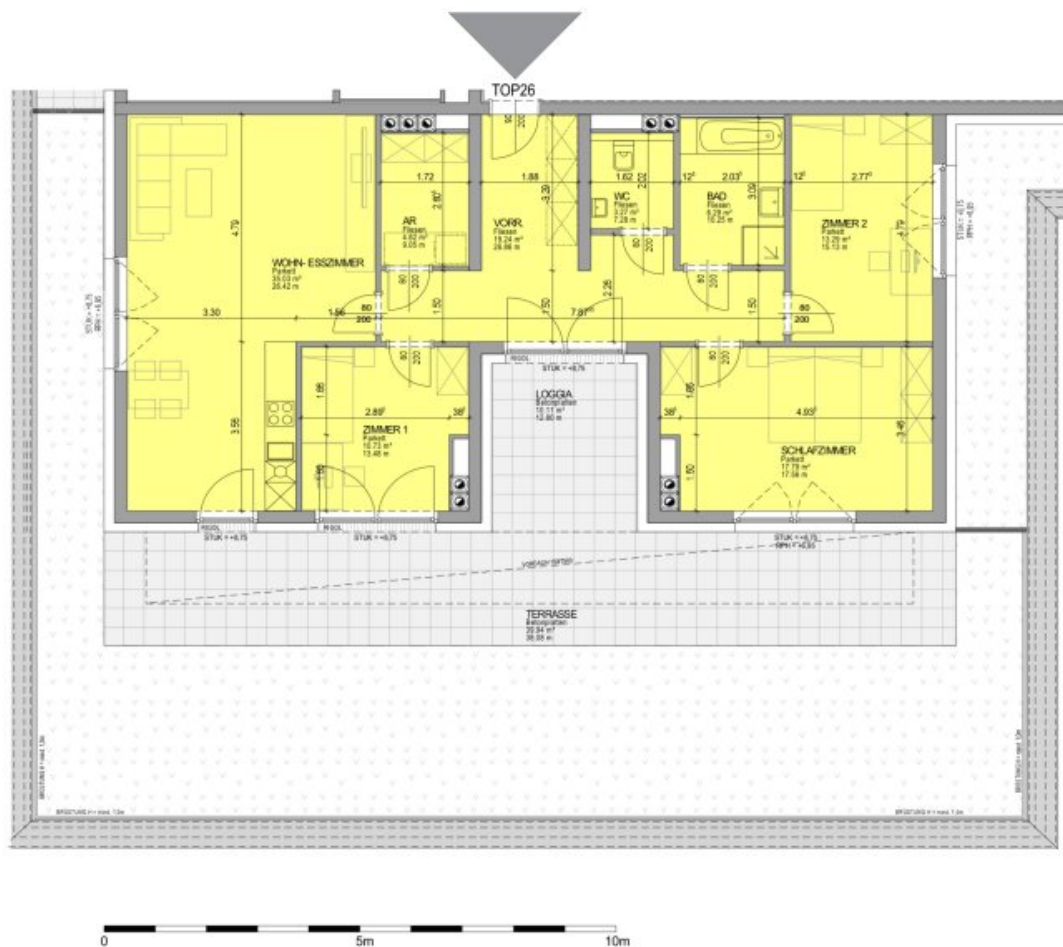
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. | Davidgasse 48 | A-1100 Wien | niederösterreich@hoe.at | www.hoe.at

HEIMAT
ÖSTERREICH



Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten.

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Einrichtung erfolgt lt. Ausstattungsbeschreibung. Heizkörpersymbole sind nicht maßgenau und definieren nur die voraussichtliche Lage. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Naturmaße nehmen!



2. OBERGESCHOSS

TOP 26 110,46m²

amm zt-gmbh
Architektin Mautner Markhof
4490 st. florian - wiener straße 22
& 3322 seisenegg 1
T: 07224-4311
F: 07224-4311-76
office@mautnermarkhof.at
www.mautnermarkhof.at

Seite 35/38

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt St. Valentin, Niederösterreich!

Diese großzügige Wohnung im **2. Obergeschoss** bietet auf rund **111 m² Wohnfläche** viel Platz für die ganze Familie und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, **großzügigen Außenbereichen** und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Bereits das **geräumige Vorzimmer** heißt Sie herzlich willkommen und bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **Loggia**, die an die Terrasse angrenzt und damit einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

Das **Herzstück** der Wohnung bildet die äußerst geräumige **Wohnküche**. Hier findet die ganze Familie genügend Platz zum gemeinsamen Kochen, Essen und Beisammensein. Von der Wohnküche aus gelangen Sie direkt auf die herrliche **Terrasse** – ideal für entspannte Stunden im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder zum Verweilen mit Freunden oder Familie.

Die **3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer** sind vom Vorraum aus erreichbar. Ein Zimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse, während ein anderes Zimmer einen schönen Blick auf die eigene Terrasse bietet. Dadurch stehen auch für die jüngeren Familienmitglieder angenehme und vielseitig nutzbare Bereiche zur Verfügung.

Ein **praktischer Abstellraum** sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im Alltag.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne**, einem Handwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC ist modern verfliest und bietet zusätzlichen Komfort.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen. Vorraum, Abstellraum, Badezimmer und WC sind mit stilvollen Fliesen ausgestattet.

Ein **eigenes Kellerabteil** bietet weiteren Stauraum. Ein **PKW-Stellplatz in der Garage** ist bereits in der Miete inkludiert und sorgt für angenehmes und geschütztes Parken. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Auch die **Lage** macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß erreichbar. Eine Apotheke sowie ein Arzt sind ebenfalls schnell erreichbar.

Für Familien besonders praktisch: Kindergarten und Volksschule befinden sich ebenfalls unweit der Wohnung und ermöglichen kurze Wege im Familienalltag.

Wer gerne Zeit in der Natur verbringt, findet in der Umgebung zahlreiche gepflegte Wander- und Spazierwege. Ob eine kleine Runde am Nachmittag, ein Spaziergang mit der Familie oder eine ausgedehnte Erkundungstour – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Grünen zu genießen.

St. Valentin bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Veranstaltungen, Ausflügen und Aktivitäten für unterschiedliche Altersgruppen und ist damit ein attraktiver Wohnort für Familien ebenso wie für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Eine großzügige Wohnung mit viel Platz, attraktiven Außenbereichen und einer familienfreundlichen Lage – ideal für alle, die Wohnen und Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht 3 Monate Kündigungsfrist

Bezug: ab 1.12.2026

Energiekennzahlen: Laut Energieausweis vom 27.5.2025 beträgt der Heizwärmebedarf 36,2 kWh/m²a Klasse B und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor 0,62 Klasse A+.

Der **einmalige Finanzierungsbeitrag** beträgt € 29.190,53 und die **monatliche Miete** beläuft sich auf € 1.363,03 inkl. BK und Ust.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de) - <https://heimat-oesterreich.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap