

## **Traumhaftes Reihenhaus mit Gartenparadies**



**Objektnummer: 14780002000300012**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Blumengasse 2b/3 Haus 12       |
| Art:              | Haus - Reihenhaus              |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 2632 Grafenbach-St. Valentin   |
| Baujahr:          | 2024                           |
| Zustand:          | Erstbezug                      |
| Alter:            | Neubau                         |
| Wohnfläche:       | 106,74 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:           | 4                              |
| Bäder:            | 1                              |
| WC:               | 2                              |
| Terrassen:        | 1                              |
| Stellplätze:      | 2                              |
| Garten:           | 88,77 m <sup>2</sup>           |
| Heizwärmebedarf:  | 33,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.217,82 €                     |
| Kaltmiete (netto) | 762,50 €                       |
| Kaltmiete         | 1.014,85 €                     |
| Betriebskosten:   | 252,35 €                       |
| USt.:             | 202,97 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Lehner**

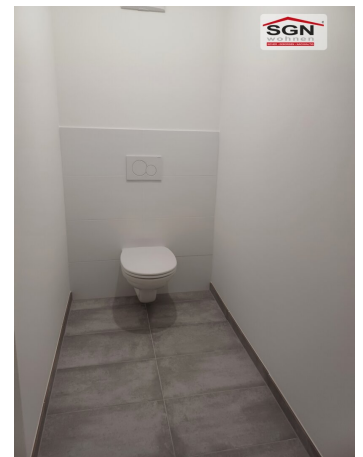
SGN Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.  
Bahnstraße 25  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 64756 65



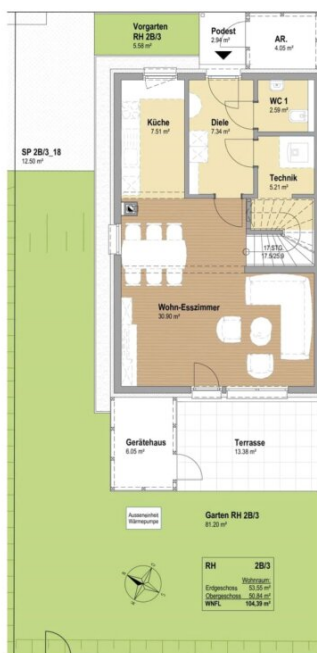








ERDGESCHOSS



SP 2B/3, 23  
13,08 m²

OBERGESCHOSS



HWB Ref. RK 29,40 RK 29,40

Ref. SK 35,10 SK 35,10

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,60

Wohnnutzfläche: 104,91 [m²]

Räume bzw. Flächen

Bezeichnung Fläche [m²]

Zur Wohnnutzfläche gerechnet

|                |       |
|----------------|-------|
| Bad            | 7,60  |
| Diele          | 7,34  |
| Galerie        | 9,33  |
| Kochnische     | 7,47  |
| Technik        | 5,82  |
| WC             | 1,99  |
| WC             | 2,59  |
| Wohn-Esszimmer | 30,88 |
| Zimmer 1       | 11,75 |
| Zimmer 2       | 10,08 |
| Zimmer 3       | 10,06 |

Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Abstellraum außen        | 3,49      |
| Abstellraum außen        | 5,28      |
| Abstellraum unter Treppe | 1,87      |
| Garten                   | 81,20     |
| PKW-Abstellplatz         | vorhanden |
| PKW-Abstellplatz         | vorhanden |
| Terrasse                 | 13,38     |
| Vorgarten                | 7,57      |

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

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

## Objektbeschreibung

### Traumhaftes Reihenhaus mit Gartenparadies, Haus 12

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Dieses moderne Reihenhaus bietet alles, was das Herz begehrt!

Das Erdgeschoss umfasst ein einladendes, zentrales Vorzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein stilvolles Gäste-WC mit elegantem Handwaschbecken und einen Technikraum. Das Wohnzimmer verfügt über eine großzügige Glasfront mit Terrassentür Richtung Südwesten sowie Fenster nach Norden und Osten, wodurch eine optimale Belichtung und Belüftung gewährleistet sind.

Von dort gelangen Sie bequem auf Ihre sonnige Terrasse, die an einen praktischen Außeneinlagerungsraum grenzt, der für zusätzlichen Sichtschutz und Privatsphäre sorgt.

Den Garten gestalten Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Im Obergeschoss erwarten Sie eine elegante Galerie, drei gemütliche Zimmer und ein modernes Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, zwei stilvollen Handwaschbecken und einem WM-Anschluss. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort.

Vor dem Haus befindet sich ein charmanter kleiner Vorgarten, der für einen positiven ersten Eindruck sorgt. Ebenso befindet sich hier ein Außenabstellraum.

Der Einheit sind zwei PKW-Abstellplätze zugeordnet.

Zusätzlich stehen ein attraktiver Spiel- und Gemeinschaftsplatz sowie ein geräumiger Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

#### 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 Reihenhaushälfte zugeordneten  
PKW-Parkplätzen zur Nachrüstung mit einer E-Ladestation (Wallbox).
- Fahrradraum
- Kinderspielplatz
- Bauteil 1 insgesamt 13 Wohneinheiten

**Für dieses Objekt kann bis 01.04.2065 um WOHNZUSCHUSS angesucht werden, dies ist von den persönlichen Kriterien und den Förderrichtlinien abhängig.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <325m  
Apotheke <1.425m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <875m  
Kindergarten <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <900m  
Bäckerei <1.025m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <975m  
Geldautomat <975m

Polizei <2.475m

Post <1.925m

### **Verkehr**

Bus <75m

Autobahnanschluss <5.450m

Bahnhof <950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap