

Zweifamilienhaus in Grafenbach-St. Valentin



Objektnummer: 5428

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Grafenbach-St. Valentin
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 104,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,37
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

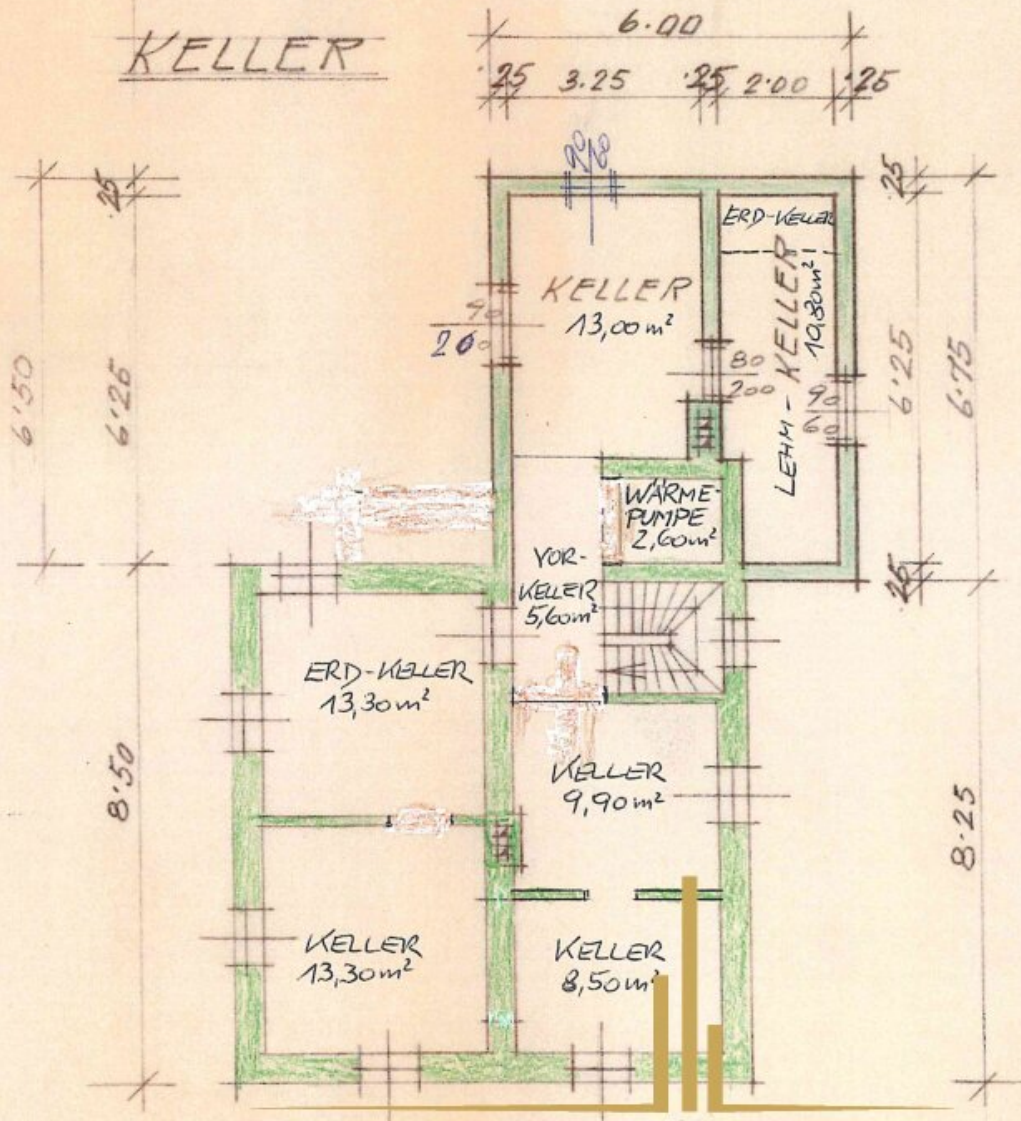




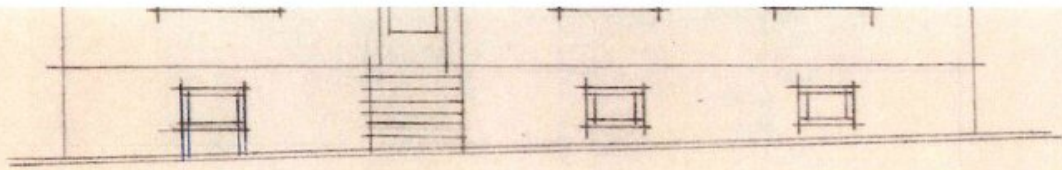


M. 11100

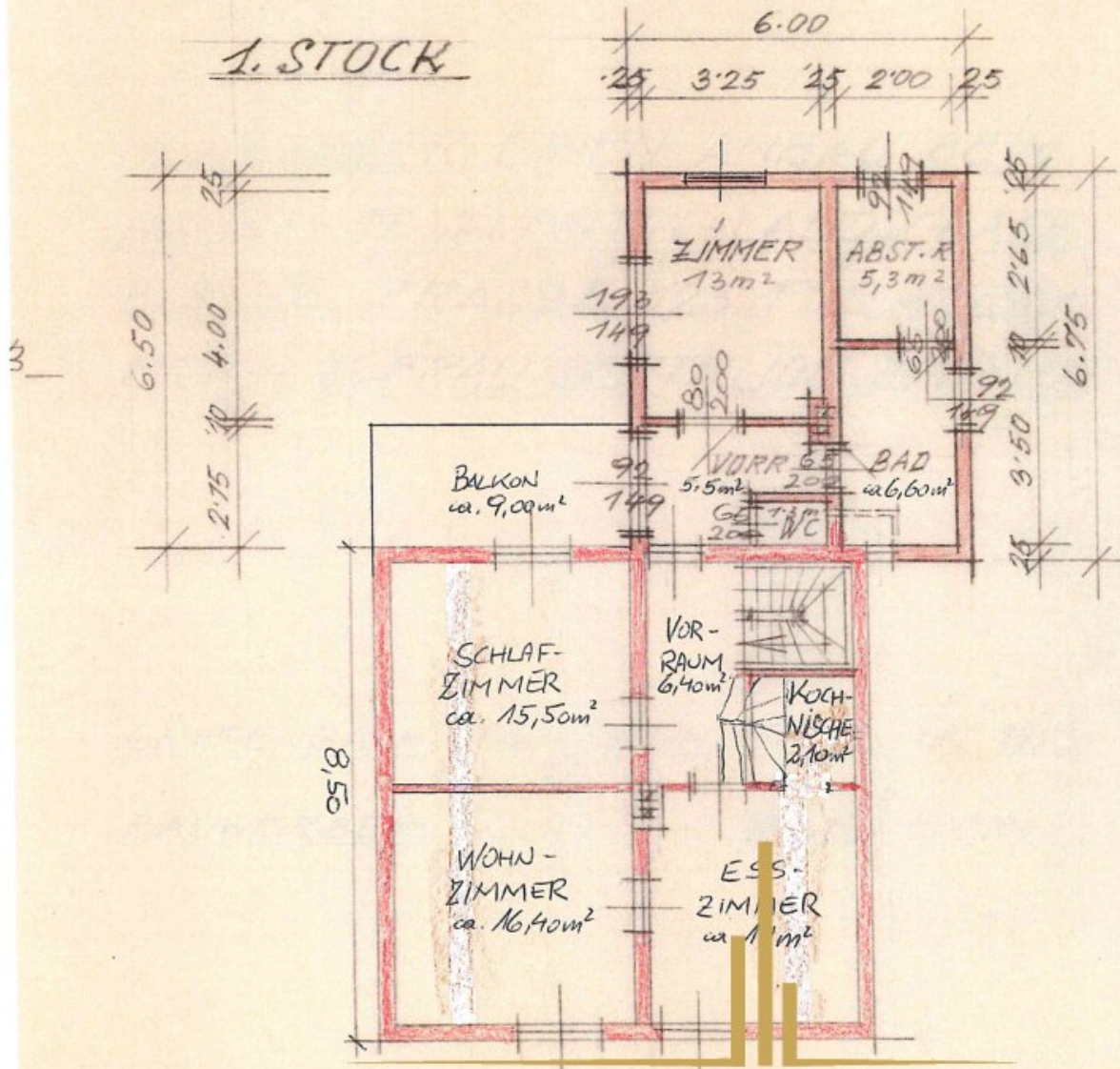
KELLER



KALTENEGER



1. STOCK



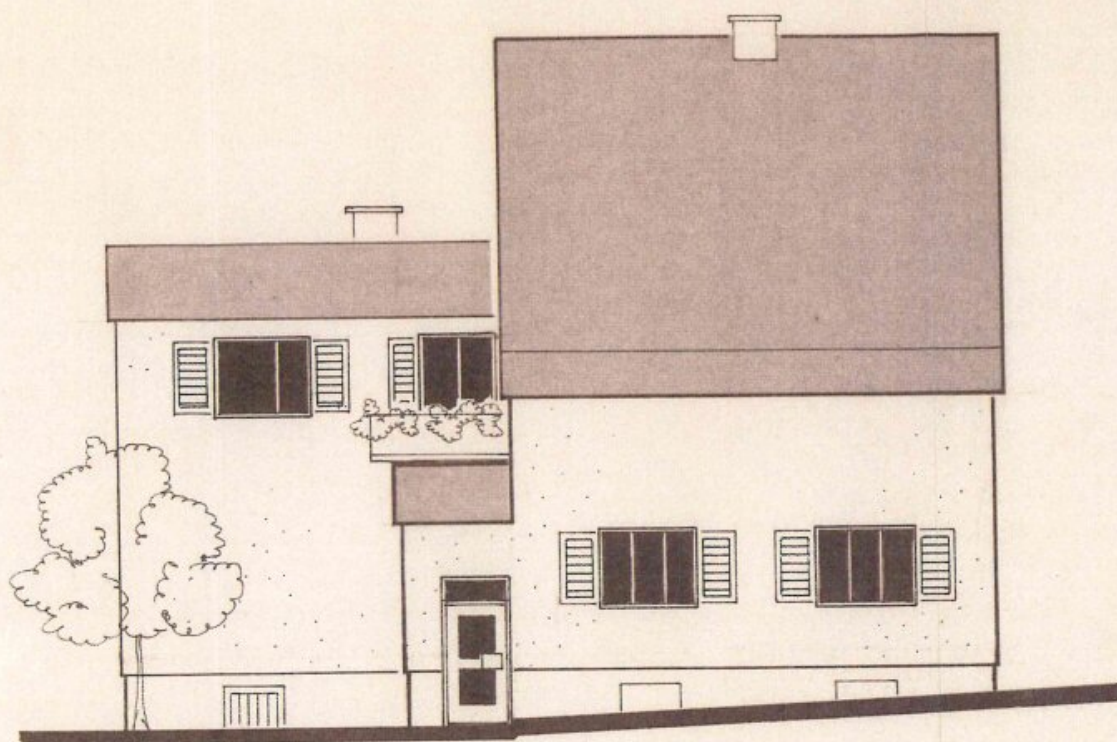
DG: 2 ZIMMER ca 30 m² WOHNFLÄCHE
KALTENEGER



KALTENEGGER

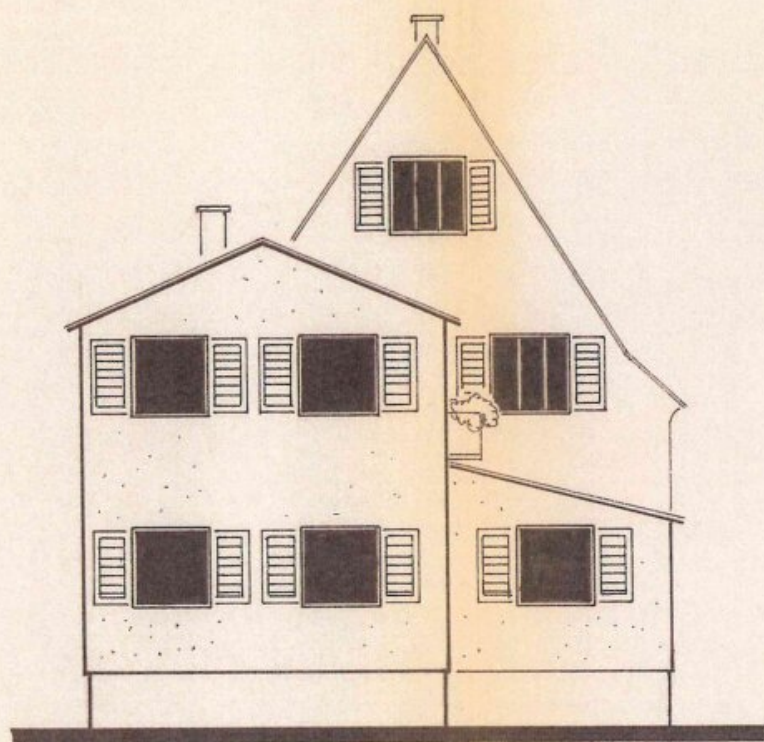
HOSS

LAGE
M 1:



WESTEN

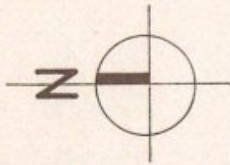
KALTENEGER



ZIEGELDACH
 SCHUTZESTRICH
 ISOLIERUNG
 FERTIGTEILDECKE
 YTONG
 FERTIGTEILDECKE
 BETONSCHALST.
 FUNDAMENT
 ZUBAU NICHT U

NORDEN

KALTENEGER

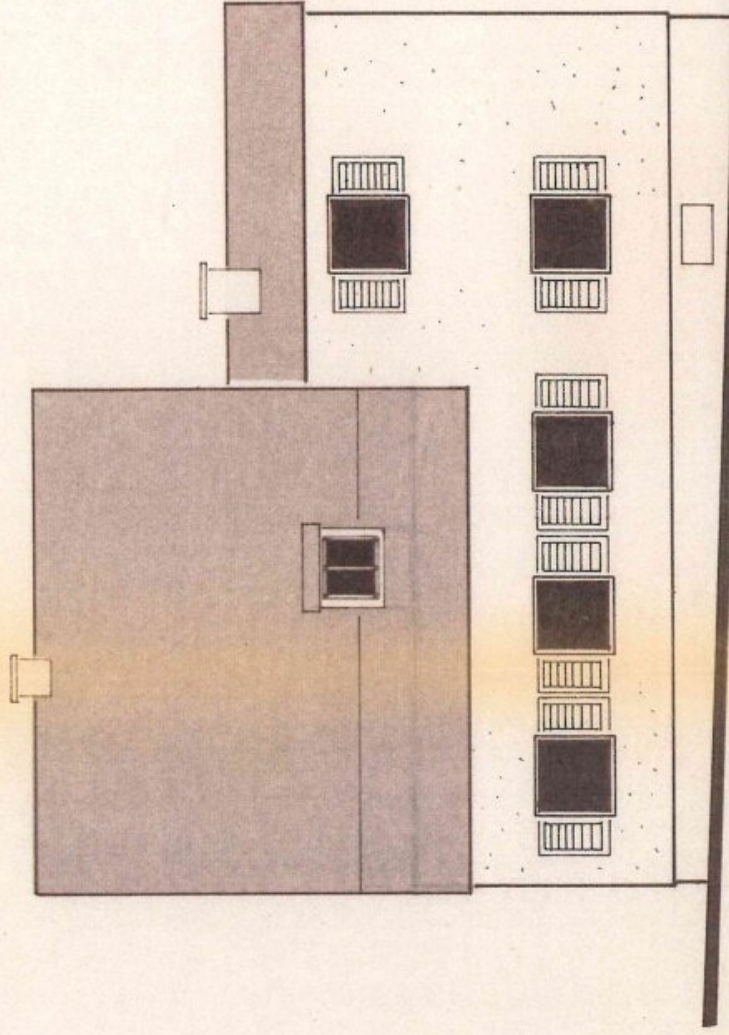


EIGENTÜMER:
SEMPERIT AG
F. 12. Nr. 54/1 u. 51/2

GEHTÜMER:
EITLER ERICH
F. 12. Nr. 51/1

EIGENTÜMER:
SEMPERIT AG
F. 12. Nr. 55

KALTENECKER

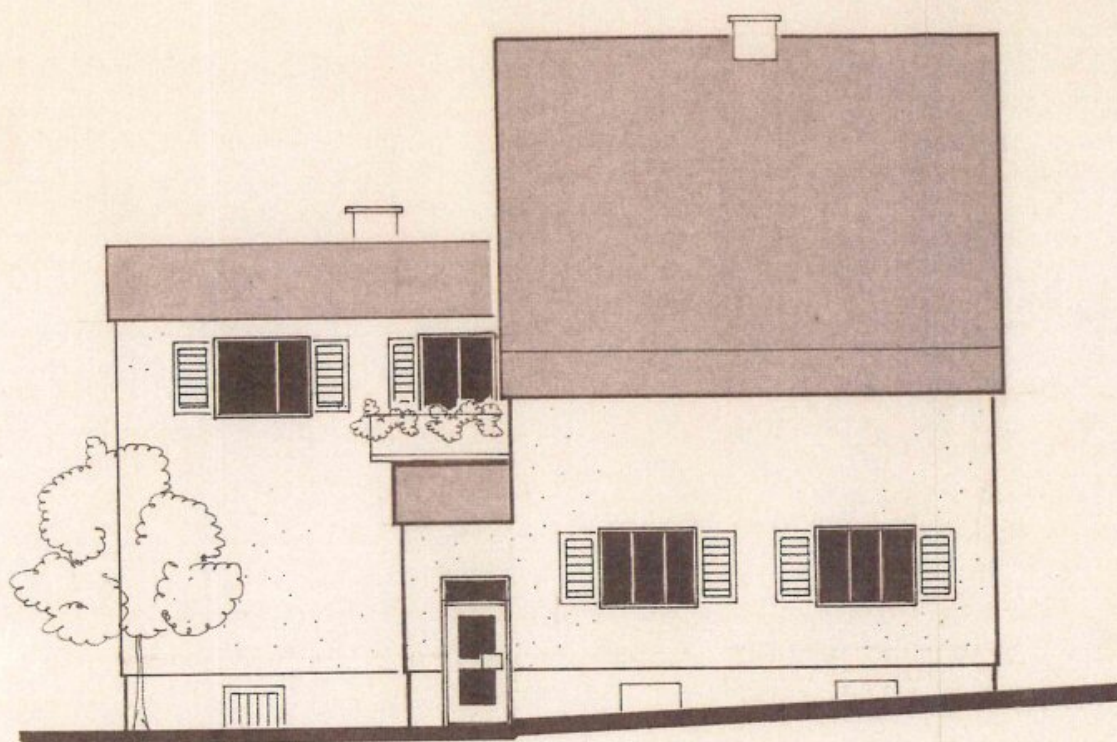


OSTEN

BUNDESSTRASSE 17
BUNDESSTRASSEN-VERWALTUNG GLOGGNITZ

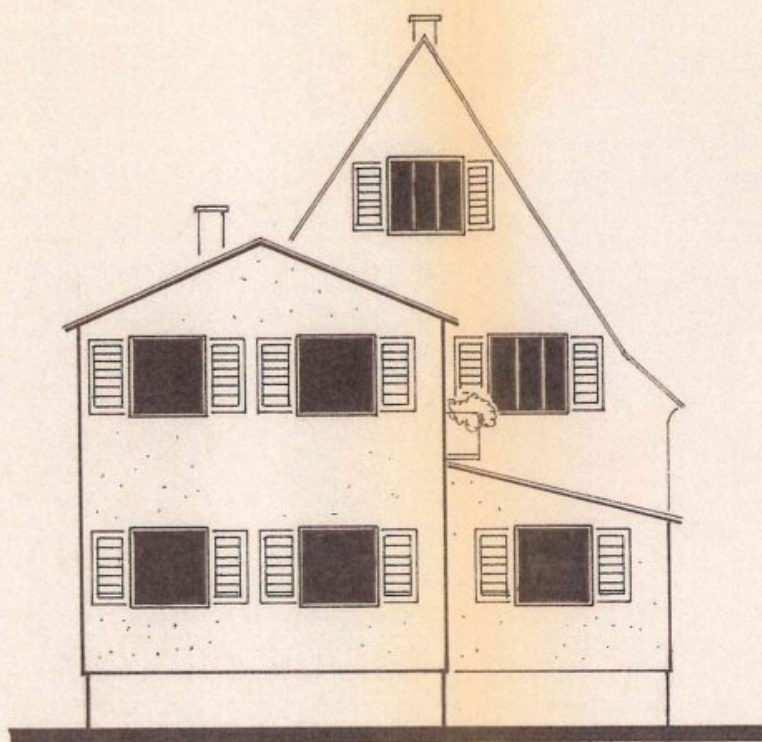
HOSS

LAGE
M 1:



WESTEN

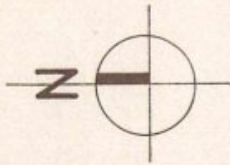
KALTENEGER



ZIEGELDACH
 SCHUTZESTRICH
 ISOLIERUNG
 FERTIGTEILDECKE
 YTONG
 FERTIGTEILDECKE
 BETONSCHALST.
 FUNDAMENT
 ZUBAU NICHT U

NORDEN

KALTENEGER

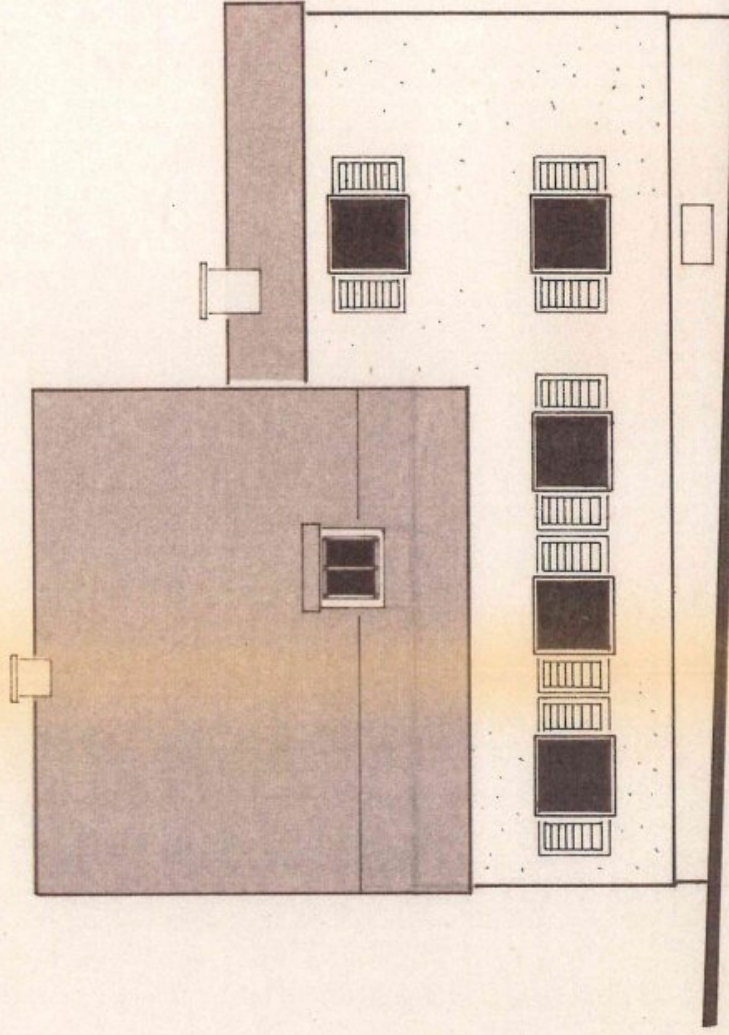


EIGENTÜMER:
SEMPERIT AG
FAB. NR. 54/1 u. 51/2

EIGENTÜMER:
SEMPERIT AG
FAB. NR. 55

EIGENTÜMER:
SEMPERIT AG
FAB. NR. 51/1

KALTENECKER



OSTEN

BUNDESSTRASSE 17
BUNDESSTRASSEN-VERWALTUNG GLOGGNITZ

Objektbeschreibung

Das Haus liegt in **Grafenbach-St. Valentin**, einer familienfreundlichen Gemeinde mit perfekter Infrastruktur.

Weiteres bietet die Liegenschaft zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten aufgrund seiner Nebengebäude in der Größe von etwa 200m² und der Widmung Bauland Kerngebiet!

Infrastruktur:

- **Pfarrkindergarten, Landeskindergarten, Volksschule, Mittelschule** direkt im Ort
- **Busverbindung ins Gymnasium** vorhanden
- **Bahnhof** in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar
- Kurze Wege zu Nahversorgung und öffentlicher Infrastruktur

Objektbeschreibung:

- **Zweifamilienhaus** – zwei getrennte Wohneinheiten
- **Ziegelmassivbauweise** – solide und langlebig
- **Wärmepumpe** – effiziente, zukunftsichere Heizung
- **Kaminanschluss & Kachelofen** – zusätzliche Wärmequelle und Wohnkomfort
- **Sonnige Lage** mit großzügigem **Garten** – ideal für Familien und Kinder

Vorteile für Familien:

- Schulen und Kinderbetreuung in unmittelbarer Nähe
- Ruhige, sonnige Wohnlage mit viel Platz im Freien

- Bahnhof fußläufig erreichbar – gute Anbindung nach Wiener Neustadt und Wien
- Zwei Wohneinheiten – auch für Generationenwohnen oder Vermietung geeignet