Willkommen beim 2. Bauabschnitt - Traumhafte Häuser mit Gartenparadies

Objektnummer: 14910005

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blumengasse 2a/5
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Grafenbach-St. Valentin
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,74 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	53,08 m²
Heizwärmebedarf:	31,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.154,23 €
Kaltmiete (netto)	785,06 €
Kaltmiete	1.049,30 €
Betriebskosten:	264,24 €
USt.:	104,93 €

Infos zu Preis:

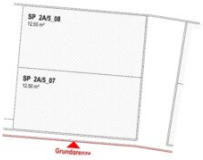
Anzahlung bei Vorvertragsunterfertigung € 14.494,34 und Restbetrag vor Hausübergabe € 38.896,67.

Ihr Ansprechpartner

Daniela Lehner

Objekt: 1491 2632 Grafenbach-St. Valentin, Blumengasse 2a/1-13 / Top 5

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at



HWB				
	Ref, RK	25,60	RK	25,60
	Ref, SK	30,60	SK	30,60
	Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE			0,57

Wohnnutzfläche: 106,74 [m²]

Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m²]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Abstellraum innen	1,87
Bad	7,60
Kochnische	7,47
Technikraum (WR)	5,82
Vorraum	7,34
Vorraum	9,33
WC	2,59
WC	1,99
Wohn-Esszimmer	30,88
Zimmer 1	11,75
Zimmer 2	10,08
Zimmer 3	10,02
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Abstellraum außen	5,28
Abstellraum außen	2,63
Garten	41,51
PKW-Abstellplatz	Nr: 7
PKW-Abstellplatz	Nr: 8
Terrasse	12,86
Vorgarten	2,78
Vorgarten	6,88

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 Reihenhaus 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