# **Traumhaftes Reihenhaus mit Gartenparadies**



Objektnummer: 14780002000200011

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Blumengasse 2b/2 Haus 11

Art: Haus - Reihenhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2632 Grafenbach-St. Valentin

Baujahr: 2024

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 106,74 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

**Garten:** 86,45 m<sup>2</sup>

**Heizwärmebedarf:** 33,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtmiete $1.217,82 \in$ Kaltmiete (netto) $762,50 \in$ Kaltmiete $1.014,85 \in$ Betriebskosten: $252,35 \in$ USt.: $202,97 \in$ 

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Daniela Lehner**

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

T +43 2635 64756 65



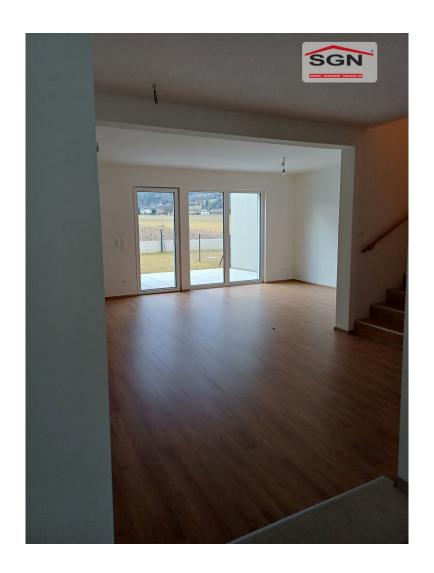






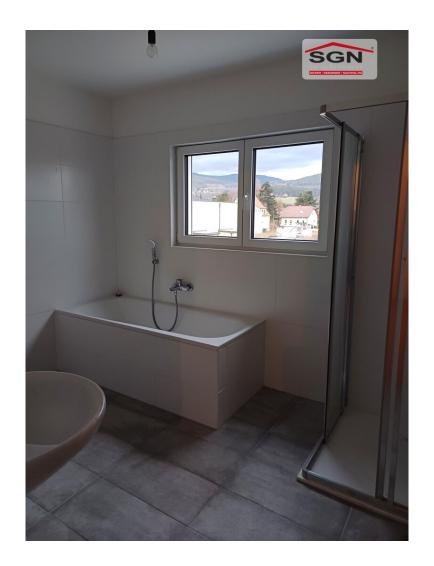






















2632 Grafenbach-St. Valentin, Blumengasse 2b/1-13

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
 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	2,59
WC	1,99
Wohn-Esszimmer	30,88
Zimmer 1	11,75
Zimmer 2	10,08
Zimmer 3	10,06

	,
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechne	
Abstellraum außen	3,49
Abstellraum außen	5,28
Abstellraum unter Treppe	1,87
Garten	81,69
PKW-Abstellplatz	vorhanden
PKW-Abstellplatz	vorhanden
Terrasse	13,38
Vorgarten	4,76

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 11

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 Reihenhaus bzw. der Doppelhaushälfte 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