

Inserat ID: 205612

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1049.3€

Straße: Blumengasse

2632 Grafenbach-St. Valentin

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Daniela Lehner

Tel:

daniela.lehner@sgn.at

Wohnfläche: 106.74m<sup>2</sup>

## Willkommen beim 2. Bauabschnitt - Traumhafte Häuser mit Gartenparadies



**SGN Objekt: 1491** 2632 Grafenbach-St. Valentin, Blumengasse 2a/1-13  
Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft Neulandchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
2630 Neulandchen, Bannstraße 25 Telefon: +43 2025 64750 organisator@sgn.at www.sgn.at

Räume bzw. Flächen	
<b>Zur Wohnfläche gerechnet</b>	
Balkon/Balkone	1,81
Bad	5,80
Brausekabine	7,87
Tischstuhlkabine (DKW)	9,82
Vorbau	7,24
Vorbau	9,33
WC	2,38
WZ	8,91
Wohn-Einstimmer	30,89
Zimmer 1	13,10
Zimmer 2	10,08
Zimmer 3	10,02
<b>Zur Wohnfläche nicht gerechnet</b>	
Abstellraum	2,01
Abstellraum	2,01
Garten	41,11
PKW-Abstellplatz	Nr. 1
PKW-Abstellplatz	Nr. 6
Terrasse	32,80
Vorgarten	2,78
Vorgarten	6,48

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

Gemietefläche Flächenoberungen vorbehalten.  
Erdgeschossbereiche sind unter Teil der Ausstattung sind  
stehen nur der Veranschaulichung.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 106.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 31m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1049.3€

Nebenkosten: 264.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Daniela

Nachname: Lehner

E-Mail: [daniela.lehner@sgn.at](mailto:daniela.lehner@sgn.at)