

Inserat ID: 205615

erstellt am : 14.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1060.14€

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. Siedlungsgenossenschaft NeusiedlerInnen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
2630 Neusiedler, Bannstraße 25 Telefon: +43 2023 64750 organisator@sgn.at www.sgn.at

Wohnfläche	
Wohnfl. mit Terr.	25,00 m <sup>2</sup> 25,00%
Wohnfl. mit Terr.	80,00 m <sup>2</sup> 80,00%
<b>Wohnfläche</b>	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>106,74 m<sup>2</sup></b>

Räume bzw. Flächen	
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Balkon/Balkone	2,81
Bad	2,40
Brausekabine	7,17
Tischtennisraum (DWR)	3,82
Vorraum	9,14
Vorbau	2,38
WC	2,38
WZ	1,01
Wohn-Esszimmer	30,89
Zimmer 1	11,90
Zimmer 2	10,00
Zimmer 3	10,00
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Abstellraum	2,01
Abstellraum	2,01
Garten	46,01
PKW-Abstellplätze	Nr. 1
PKW-Abstellplätze	Nr. 2
Terrasse	3,83
Vorgarten	1,00
Vorgarten	8,82

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Warmwasseraufbereitung: Wärmepumpe

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

Diese Wohneinheit wird über die Förderstelle vom Land Niederösterreich vergeben.

Hier gehts zum Land NÖ:

[https://www.noe-wohnbau.at/projektansicht?project\\_id=3714&filter=1](https://www.noe-wohnbau.at/projektansicht?project_id=3714&filter=1).

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 &lt;375m  
Apotheke &lt;1.400m  
Krankenhaus &lt;7.500m  
Klinik &lt;8.975m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;900m  
Kindergarten &lt;375m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;850m  
Bäckerei &lt;1.075m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.025m  
Geldautomat &lt;1.025m  
Polizei &lt;2.450m  
Post &lt;1.925m  
Verkehr  
Bus &lt;25m  
Autobahnanschluss &lt;5.450m  
Bahnhof &lt;925m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 106.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

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

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1060.14€

Nebenkosten: 266€

## Kontaktinformationen

Vorname: Daniela

Nachname: Lehner

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