



## Reihen- und Doppelhausanlage Grafenbach

### OBJEKTINFORMATION

Geförderte Reihen- und Doppelhäuser in Niedrigenergiebauweise mit Kaufoption

**„Reihen- und Doppelhausanlage mit 13 Wohneinheiten“**

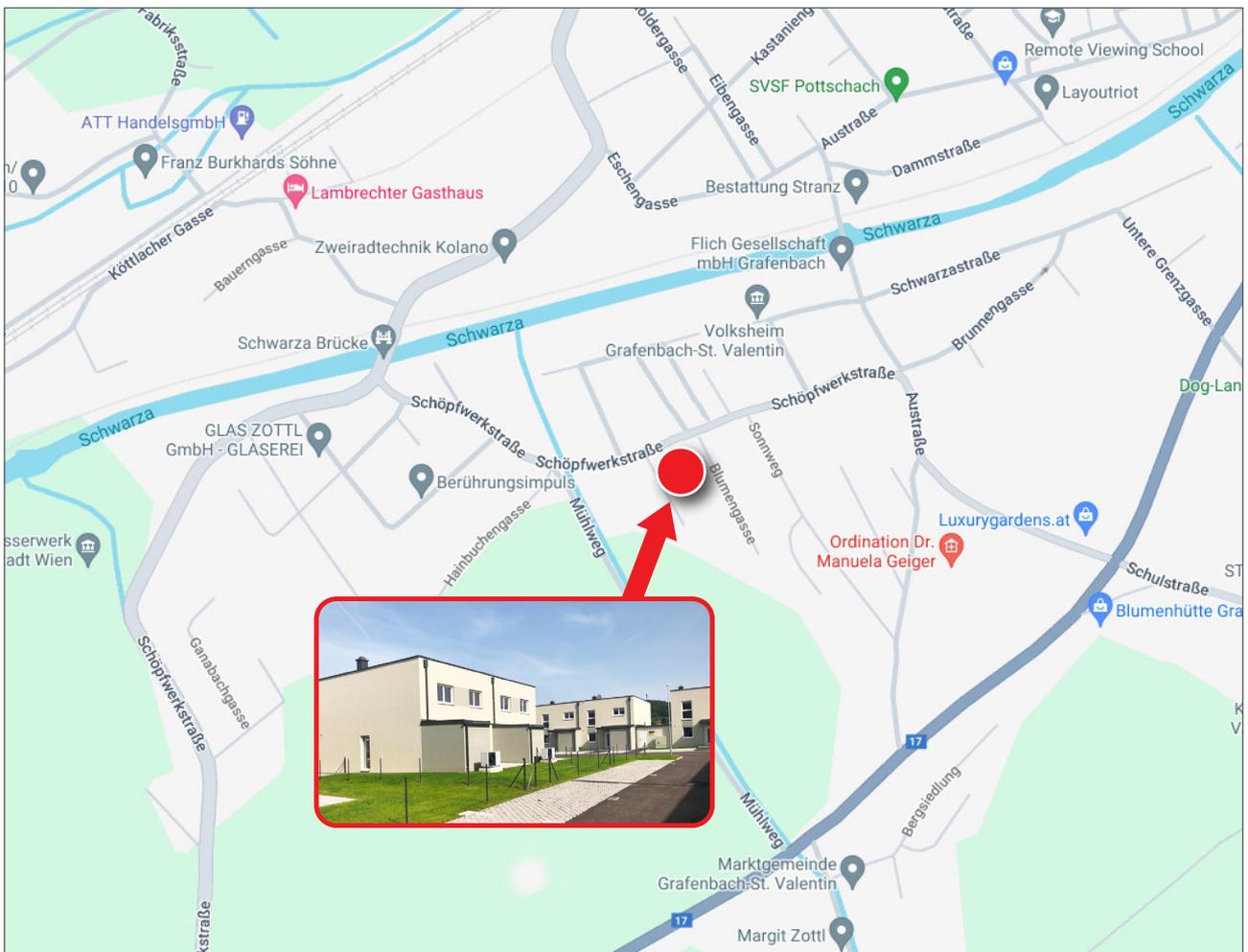
2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

Objekt 1478

[www.sgn.at](http://www.sgn.at)

**SGN**  
wohnen  
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13



Quelle: google.maps

Die Marktgemeinde Grafenbach-St. Valentin mit ihren rund 2650 Einwohnern liegt im südlichen Niederösterreich im Bezirk Neunkirchen, ca. 5 Autominuten von Gloggnitz und Ternitz, ca. 10 Autominuten von Neunkirchen und ca. 25 Autominuten von Wiener Neustadt entfernt.

Das Gemeindegebiet selbst liegt direkt an der Wiener Neustädter Straße B 17 und umfasst fünf Ortschaften: Grafenbach, Götschach, St. Valentin-Landschach, Penk und Oberdanegg. Direkt in Grafenbach-St. Valentin befinden sich eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin, ein Kindergarten, eine Volksschule, eine Bäckerei, eine Bankfiliale, verschiedenste Fachbetriebe und natürlich eine Feuerwehr.

Die kleine aber sehr aktive Gemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und ein reges Vereinsleben an. Für sportliche Aktivitäten und Naturliebhaber stehen wunderschöne Wander- und Fahrradwege bereit.

Als weiteres Plus verfügt die Gemeinde Grafenbach-St. Valentin über eine sehr gute Busverbindung und in nur 10 Gehminuten erreichen Sie den nächst gelegenen Bahnhof in Pottschach.

**Eine Gemeinde mit Herz erwartet Sie. Mehr Informationen zur Gemeinde Grafenbach-St. Valentin und ihrer Partnergemeinde Surberg in Bayern, finden Sie unter: <https://www.grafenbach.at/>**

# BAUBESCHREIBUNG

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

## LAGE

Die Wohnhausanlage liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Die Erschließung sowie die Zufahrt auf das Grundstück erfolgte an der nördlichen Grundstücksgrenze von der Schöpfwerkstraße über die östliche Blumengasse.

## VERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

Auf dem Grundstück wurde der 1. Bauabschnitt mit 13 Reihen- und Doppelhäusern errichtet.

Die Reihen- und Doppelhausanlage besteht aus zwei unterschiedlichen Haustypen. Im ersten Bauabschnitt wurden drei Doppelhäuser (Doppelhaushälften 2b/1 bis 2b/4 sowie 2b/9 bis 2b/10) am östlichen Grundstücksteil und vier bzw. drei Reihenhäuser am südlichen Grundstücksteil (Reihenhäuser 2b/5 bis 2b/8 und 2/b11 bis 2b/13) errichtet.

Alle Reihen- bzw. Doppelhäuser verfügen über eine Terrasse, einen Eigengarten und einen Außenlagerraum bzw. einen zweiten terrassenseitigen Außenlagerraum.

An der Grundstückszufahrt wurde der gemeinsame Müllraum errichtet.

Den einzelnen Wohneinheiten sind jeweils 2 PKW-Parkplätze zugewiesen, diese befinden sich bei oder unmittelbar bei den jeweiligen Reihen-/Doppelhäusern. Zusätzlich wurde ein Besucherparkplatz vor dem Fahrradabstellraum (Fahrrad 4) errichtet. In diesem Bereich gelangte auch ein Fahrradabstellraum für den ersten Bauabschnitt zur Errichtung.

Sämtliche Parkplätze wurden mittels Leerverrohrung für die spätere Errichtung einer E-Ladestation (Wallbox) vorbereitet.

Entlang der nördlichen Grundstückszufahrt wurden parallel zu dieser auf dem Grundstück weitere Besucherparkplätze errichtet.

## MATERIALIEN/KONSTRUKTION

### Bauweise

Die Gebäude wurden als Niedrigenergiehaus geplant und ausgeführt. Die Bauweise erfolgte in Fertigteil-Riegelbauweise, mit Fundament-Bodenplatten in Stahlbeton und Holzdecken sowie gedrehten Holzinnenstiegen. Das Flachdach wurde als Warmdach ausgeführt. Zwischenwände in Trockenbauweise.

Alle Reihenhäuser wurden standardmäßig mit Notkaminen, ohne Rauchrohranschluss ausgestattet.

Um eine optimale Wärmedämmung zu gewährleisten, wurde die Fassade als Vollwärmeschutzsystem ausgebildet; zudem wurden Kunststoffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung verbaut.

### Außenbereiche

Die Zufahrt, Zugänge und Gehwege wurden asphaltiert, Parkplätze gepflastert, Grünbereiche humusiert und besämt. Die Terrassen erhielten Betonplatten als Belag. Die Eigengärten wurden mit Maschendrahtzäunen eingefriedet. Die Rasen- und Anwuchspflege obliegt dem Mieter.

## HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG

Die Versorgung mit Wärme erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Aufstellung der Inneneinheit erfolgt im jeweiligen Technikraum. Die Außeneinheit befindet sich im Garten frei aufgestellt. Das Warmwasser wird über den in der Wärmepumpe integrierten Warmwasserspeicher aufbereitet. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über Fußbodenheizung.

## LÜFTUNG

Sämtliche Aufenthaltsräume sind herkömmlich mittels Fensterstoßlüftung durch den Mieter zu lüften. Die WCs, soweit kein Fenster ausgeführt, sowie innenliegenden Technikräume, werden mechanisch über das Dach entlüftet.

In den Küchen ist der Anschluss für eine Umluftdunstabzugshaube eingeplant.

## KÜCHE

Anschlüsse für Elektro-Herd und sonstige Geräte siehe Elektroinstallation, Anschluss für Abwäsche.

## SANITÄRAUSSTATTUNG

Badewanne mit Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer. Zwei Keramikwaschtische mit Einhandmischer verchromt.

Hänge-WC, Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten. 2 Handwaschbecken mit Einhandmischer.

Anschluss für Waschmaschine, Anschluss für Trockner, Enthärtungsanlage je Reihenhaus. Eine bodennahe Duschtasse mit Brausegarnitur inkl. Duschtrennung.

## ELEKTROINSTALLATIONEN (auszugsweise)

Jedes Reihen- und Doppelhaus besitzt einen Stromkleinverteiler und einen Medienübergabeverteiler.

Diele: Ein Deckenlichtauslass je Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte, zwei Schukosteckdosen, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder, Türglocke inkl. Glockentaster vor der Hauseingangstüre.

Küche: Ein Deckenlichtauslass, zwei 2-fach Schukosteckdosen, je ein Elektro-Anschluss für Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Elektro-Herd, Wandlichtauslass

Wohnzimmer: Drei Deckenlichtauslässe, zwei 2-fach Schukosteckdosen, drei Schukosteckdosen, eine SAT-Anschlussdose mit 2-fach Schukosteckdose, Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder

Technikraum: Ein Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose, div. Anschlüsse Wärmepumpe, Sanitär- und Heizungstechnik

---

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13

WC:	Ein Deckenlichtauslass, Abluftventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter.
Galerie:	Ein Deckenlichtauslass, eine Schukosteckdose, Home-Rauchmelder
Schlafzimmer:	Ein Deckenlichtauslass, zwei 1-fach Schukosteckdosen, eine Schukosteckdose, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder
Zimmer:	Ein Deckenlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose, zwei Schukosteckdosen, eine SAT-Leerdose mit 2-fach Schukosteckdose, eine Medien-Leerdose, Home-Rauchmelder
Badezimmer:	Ein Deckenlichtauslass, ein Wandlichtauslass, eine 2-fach Schukosteckdose bei Waschtisch, eine Schukosteckdose für Waschmaschine, eine Schukosteckdose für Wäschetrockner, Abluftventilator mit Nachlaufrelais über Lichtschalter.
Terrasse:	Ein Wandlichtauslass, eine Schukosteckdose
Abstellräume Außen:	Eine Feuchtraumwannenleuchte, eine Feuchtraum-Schukosteckdose
Parkplätze:	Leerverrohrung bis zu den jeweils dem Reihenhaus bzw. der Doppelhaushälfte zugeordneten PKW-Parkplätzen zur Nachrüstung mit einer E-Ladestation (Wallbox).

## PHOTOVOLTAIKANLAGE

Zur Unterstützung der Wärmepumpe wurde am Dach jedes Reihen- bzw. jede Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit min. 0,75 kWp aufgestellt.

## MEDIENVERSORGUNG

Die TV-Versorgung erfolgt über eine gemeinsame digitale SAT-Anlage (Astra-Satellit) je Reihenhausgebäude bzw. je Doppelhaus.

Jedes Reihenhaus bzw. jede Doppelhaushälfte verfügt über einen vorbereiteten SAT-Anschluss im Wohnzimmer. Ein geeigneter Receiver zum Empfang der SAT-Programme ist vom Mieter selbst bereit zu stellen.

Jedes Reihenhaus bzw. jede Doppelhaus-Hälfte verfügt über einen vorbereiteten Telefonanschluss in der Diele/ (im Wohnzimmer) mit hochwertiger Glasfasertechnologie. Die Anmeldung für Festnetz- als auch Internet-Anschluss bei einem Provider muss durch den Mieter selbst durchgeführt werden. Daraus resultierende Kosten sind vom Mieter zu übernehmen.

## SONNENSCHUTZ

Bei allen Fenster- und Türelementen in den Reihenhäusern ist ein Beschattungssystem (Außenrollläden) laut bauphysikalischer Vorgabe eingebaut.

## LAGEPLAN

1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT



REIHENHAUSANLAGE  
**GRAFENBACH\_BLUMENGASSE**  
**1.BAUABSCHNITT**  
**LAGEPLAN ÜBERSICHT**



Lageplan\_Maßstab 1:350  
 Stand 25.06.2024

# ANSICHTEN

Objekt 1478, 2632 Grafenbach, Blumengasse 2b/1-13





Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft  
Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Firmenbuchnummer 107224h LG Wiener Neustadt; DVR: 0824968, Bahnstraße 25, A-2620 Neunkirchen  
Telefon +43 2635 64756, E-Mail [organisation@sgn.at](mailto:organisation@sgn.at)

[www.sgn.at](http://www.sgn.at)