

## **NOVA Gärten - Wohnen im Reihenpark**



**Objektnummer: 1343**

**Eine Immobilie von Immolution GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4300 St. Valentin                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 121,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 60,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,75                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 469.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 50,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Lichtenberger**

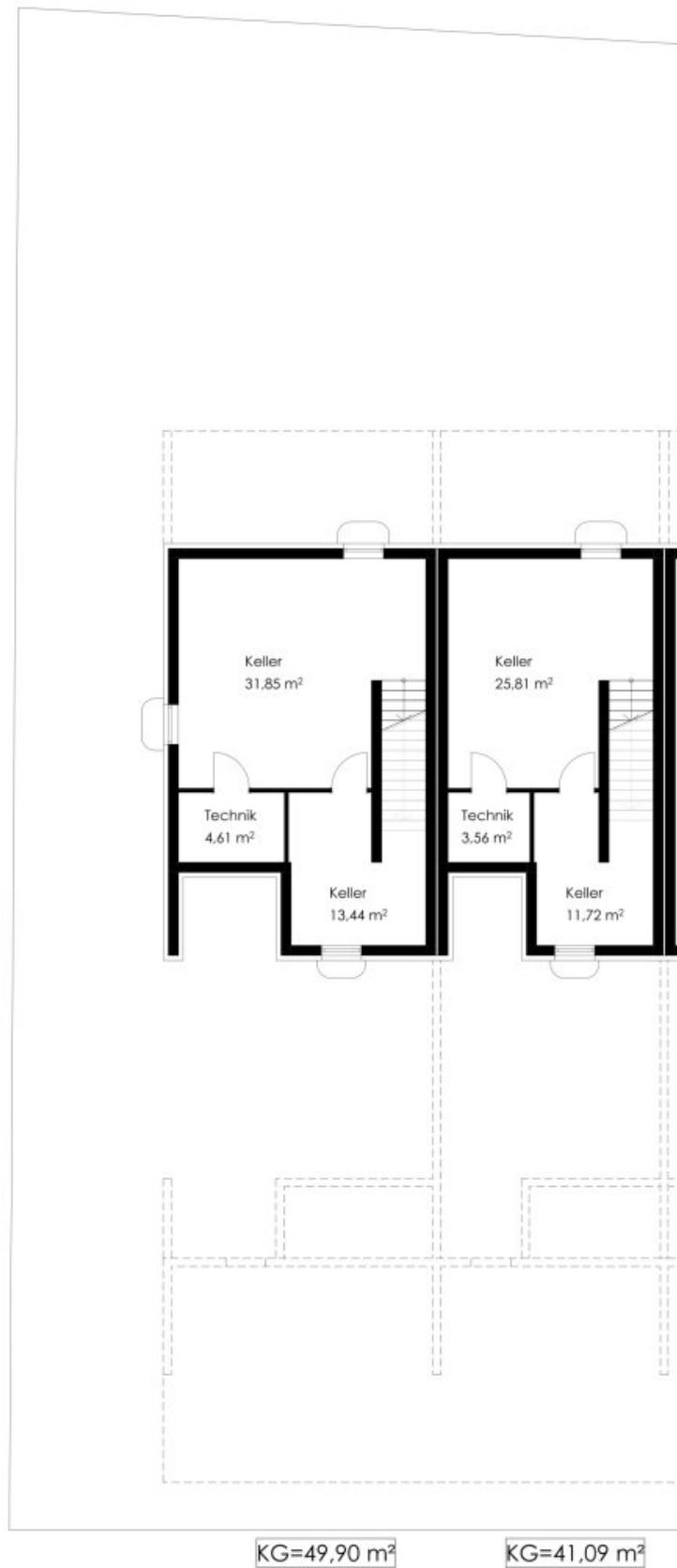




TOP 1 - 100 m<sup>2</sup>  
EG=47,09 m<sup>2</sup>

TOP 2 - 80 m<sup>2</sup>  
EG=37,33 m<sup>2</sup>







## Objektbeschreibung

### NOVA Gärten Reihentpark – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Willkommen im **NOVA Gärten Reihentpark**, wo moderner Wohnkomfort auf idyllische Natur und optimale Infrastruktur trifft. Dieses exklusive Wohnprojekt umfasst zwei Blöcke mit jeweils **vier hochwertigen Reihenthäusern**, die in **Massivbauweise** errichtet werden und keine Wünsche offenlassen.

#### Die äußeren Einheiten – Großzügigkeit für Familien

Die äußeren Reihenthäuser bieten mit einer Wohnfläche von **100 m<sup>2</sup>** idealen Raum für Familien. Hier finden Sie:

- **3 Schlafzimmer** im OG und einen großzügiger Wohnbereich im EG
- Einen **Keller mit 50 m<sup>2</sup>** für zusätzlichen Stauraum oder Freizeitgestaltung
- Ein **Doppelcarport** mit einem **Abstellraum (7 m<sup>2</sup>)**
- Eine großzügige **Terrasse (18 m<sup>2</sup>)** und einen weitläufigen **Eigengarten mit ca. 230 m<sup>2</sup>**, perfekt für Outdoor-Aktivitäten oder zum Entspannen

#### Die inneren Einheiten – Kompaktes Wohnen mit Stil

Die inneren Reihenthäuser sind mit **80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ideal für Paare oder kleinere Familien. Sie verfügen über:

- **2 Schlafzimmer** im OG und einem gut konzipierten Wohnbereich im EG
- Einen **Keller mit 41 m<sup>2</sup>**, der zusätzlichen Platz bietet
- Ebenfalls ein **Doppelcarport** mit einem **Abstellraum (6 m<sup>2</sup>)**
- Einen charmanten **Garten von ca. 70 m<sup>2</sup>** für Ihre persönliche Grünoase

#### Hochwertige Bauweise und Top-Lage

Alle Einheiten werden in **Massivbauweise** errichtet und punkten mit moderner Architektur und durchdachten Grundrissen. Direkt angrenzend befindet sich ein idyllischer Wald, der zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen einlädt. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden **Anbindung an die Autobahn A1 und die Westbahn**, wodurch Sie schnell und bequem mobil sind.

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie**

Der **NOVA Gärten Reihentpark** bietet die perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Mobilität. Egal ob großzügig oder kompakt – hier finden Sie ein Zuhause, das zu Ihnen passt.

## **TOP 2 – Kompaktes Wohnen mit privatem Garten**

**TOP 2** im **NOVA Gärten Reihentpark** bietet eine Grundstücksfläche von **204 m<sup>2</sup>** und einen charmanten **Garten von ca. 60 m<sup>2</sup>**, der Ihnen einen gemütlichen Rückzugsort im Grünen ermöglicht.

Die durchdachte Aufteilung des Hauses sorgt für maximalen Wohnkomfort auf kompakter Fläche, während der Garten Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird dieser durch die **angrenzende Terrasse**, die perfekt für gemeinsames Essen oder eine gemütliche Lounge ist.

Hier finden Sie ein Zuhause, das Funktionalität und Wohlfühlen in einer naturnahen Umgebung vereint.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap