

Mietwohnungen Sankt Valentin

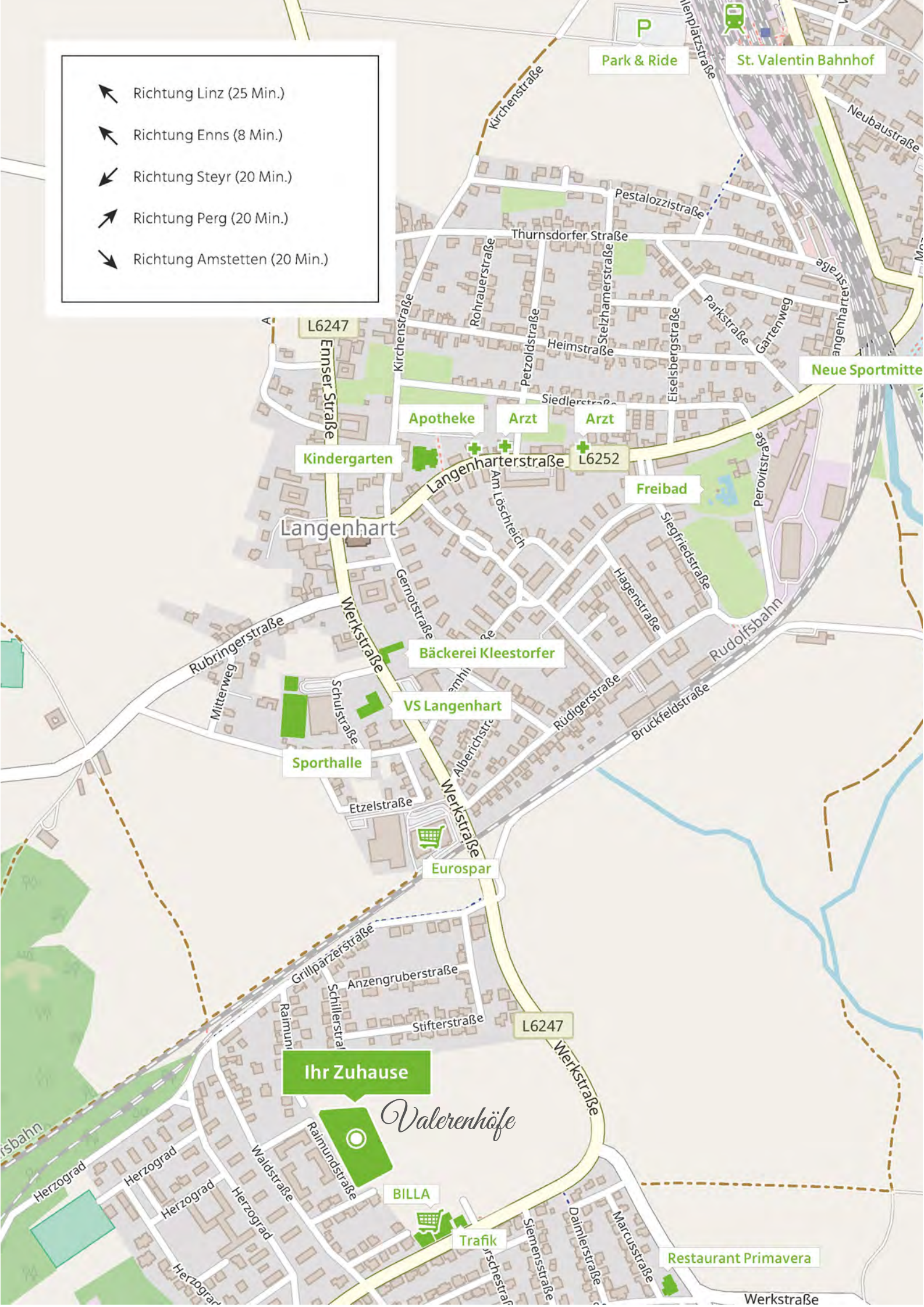
Valerenhöfe



SymbolBild

Allgemeine Informationen: Übersicht, Lage, Mietpreise, Ausstattung

- ↗ Richtung Linz (25 Min.)
- ↖ Richtung Enns (8 Min.)
- ↙ Richtung Steyr (20 Min.)
- ↘ Richtung Perg (20 Min.)
- ↖ Richtung Amstetten (20 Min.)



Park & Ride

St. Valentin Bahnhof

Kindergarten

Apotheke

Arzt

Arzt

Freibad

Bäckerei Kleestorfer

VS Langenhart

Sporthalle

Eurospar

Ihr Zuhause

Valerenhöfe

BILLA

Trafik

Restaurant Primavera

L6247

L6247

L6252

L6247

L6247

Valerenhöfe

Sankt Valentin

Meine Stadt - mein Wohnföhlort

In der Raimundstraße, im Wohngebiet Herzograd, entstehen sechs Häuser mit je 10 bis 23 Wohneinheiten: moderne Mietwohnungen, am letzten Stand der Technik ausgestattet. Ideal für alle, vom Single bis zur Familie, die hohe Ansprüche an Ihre Wohnwelt stellen.

Urbanes Wohnen UND naturnahe Umgebung

Die Wohngebäude liegen in einer aufstrebenden Wohngegend, viele Wege des Alltags können hier fußläufig erledigt werden. Die Stadt bietet neben zahlreichen attraktiven Arbeitgebern und einem umfangreichen Kultur- und Freizeitangebot eine intakte Natur. Auch verkehrstechnisch ist Sankt Valentin optimal versorgt.

Der örtliche Bahnhof ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, hier treffen die Donauufer- und die Rudolfsbahn auf die Westbahn. Mit der Westautobahn A1, die durch das Stadtgebiet verläuft, und einem eigenen Autobahnanschluss sind viele Städte rasch erreichbar.



Die *Valerenhöfe* bestehen aus:

- insgesamt sechs Wohngebäuden
- 24 EG-Wohnungen mit Gartenanteil
- 27 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
- 14 Wohnungen im 2.OG mit Balkon/Loggia
- 22 Wohnungen im DG mit Dachterrasse
- Kellergeschoß
- Aufzug
- Tiefgarage
- Stellplätze im Freien



Aufteilung und Bauabschnitte

Bauabschnitt I

geplante Fertigstellung Ende Juni 2026:

- Haus A:** 3 EG-Wohnungen mit Garten
5 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
3 Wohnungen im DG mit Dachterrasse
- Haus B:** 4 EG-Wohnungen mit Garten
4 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
4 Wohnungen im DG mit Dachterrasse
- Haus C:** 4 EG-Wohnungen mit Garten
4 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
4 Wohnungen im 2.OG mit Balkon/Loggia
4 Wohnungen im DG mit Dachterrasse

geplante Fertigstellung Ende September 2026:

- Haus D:** 4 EG-Wohnungen mit Garten
4 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
4 Wohnungen im 2.OG mit Balkon/Loggia
3 Wohnungen im DG mit Dachterrasse

Bauabschnitt II

geplante Fertigstellung Ende Februar 2027:

- Haus E:** 6 EG-Wohnungen mit Garten
6 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
6 Wohnungen im 2.OG mit Balkon/Loggia
5 Wohnungen im DG mit Dachterrasse
- Haus F:** 3 EG-Wohnungen mit Garten
4 Wohnungen im 1.OG mit Balkon/Loggia
3 Wohnungen im DG mit Dachterrasse

Kennzahlen aus Energieausweis:

Haus A:	HWB _{Ref,sk} 36	f _{Gee,SK} 0,70
Haus B:	HWB _{Ref,sk} 34	f _{Gee,SK} 0,69
Haus C und D:	HWB _{Ref,sk} 30	f _{Gee,SK} 0,68
Haus E:	HWB _{Ref,sk} 29	f _{Gee,SK} 0,67
Haus F:	HWB _{Ref,sk} 36	f _{Gee,SK} 0,69



Lageplan

Wohnanlage Valerenhöfe

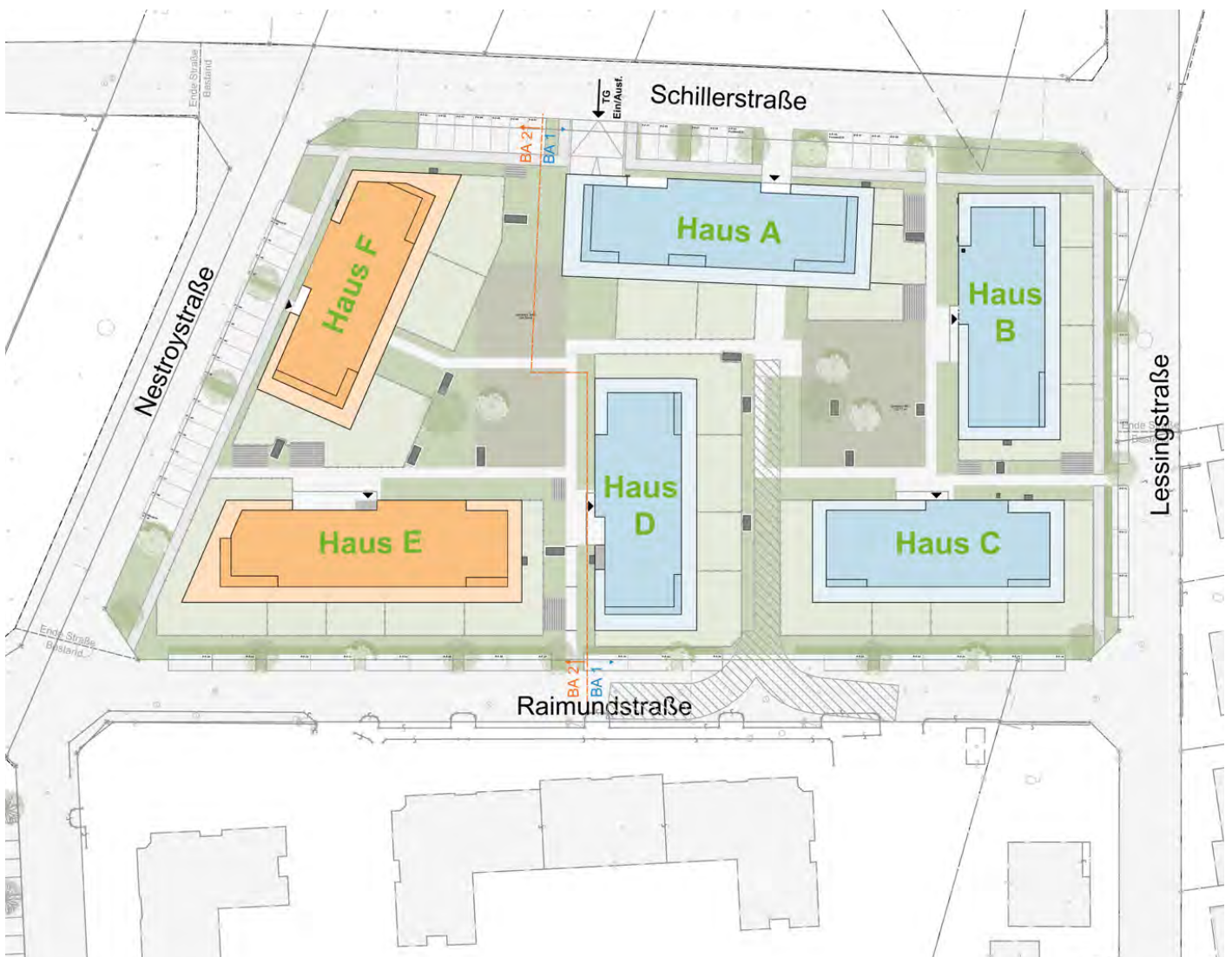
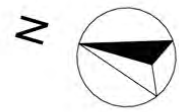
Bauabschnitt 1

Bauabschnitt 2

Änderungen und Druckfehler vorbehalten

19.05.2025

Lageplan BA1 + BA2

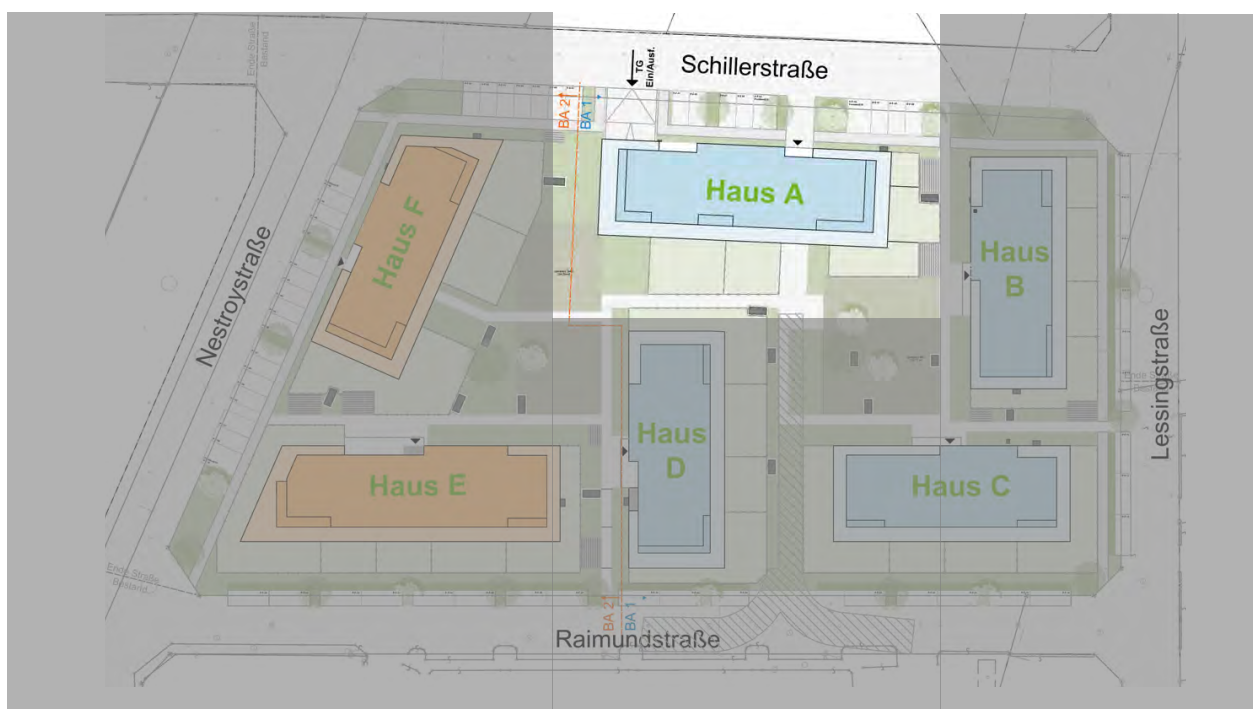


Haus A - Schillerstraße 22

Wohnungen im Überblick

Flächen- und Euroangaben teilweise gerundet.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Loggia/ Balkon/ Terrasse	Garten	Stellplatz TG	Stellplatz Freien	Miete	aconto BK inkl. Heizung	Gesamt	Kaution
A1	EG	4	88 m ²	16 m ²	114 m ²	1	1	1.162 €	287 €	1.449 €	4.400 €
A2	EG	2	57 m ²	15 m ²	51 m ²	1	-	813 €	186 €	999 €	3.000 €
A3	EG	4	89 m ²	21 m ²	75 m ²	1	1	1.256 €	293 €	1.549 €	4.700 €
A4	1.OG	4	88 m ²	16 m ²	-	1	1	1.110 €	289 €	1.399 €	4.200 €
A5	1.OG	2	51 m ²	14 m ²	-	1	-	732 €	167 €	899 €	2.700 €
A6	1.OG	2	56 m ²	15 m ²	-	1	-	764 €	185 €	949 €	2.900 €
A7	1.OG	3	73 m ²	21 m ²	-	1	1	1.059 €	240 €	1.299 €	3.900 €
A8	1.OG	3	77 m ²	15 m ²	-	1	1	996 €	253 €	1.249 €	3.800 €
A9	DG	4	93 m ²	85 m ²	-	2	-	1.292 €	307 €	1.599 €	4.800 €
A10	DG	3	78 m ²	31 m ²	-	2	-	1.093 €	256 €	1.349 €	4.100 €
A11	DG	3	82 m ²	79 m ²	-	2	-	1.227 €	272 €	1.499 €	4.500 €

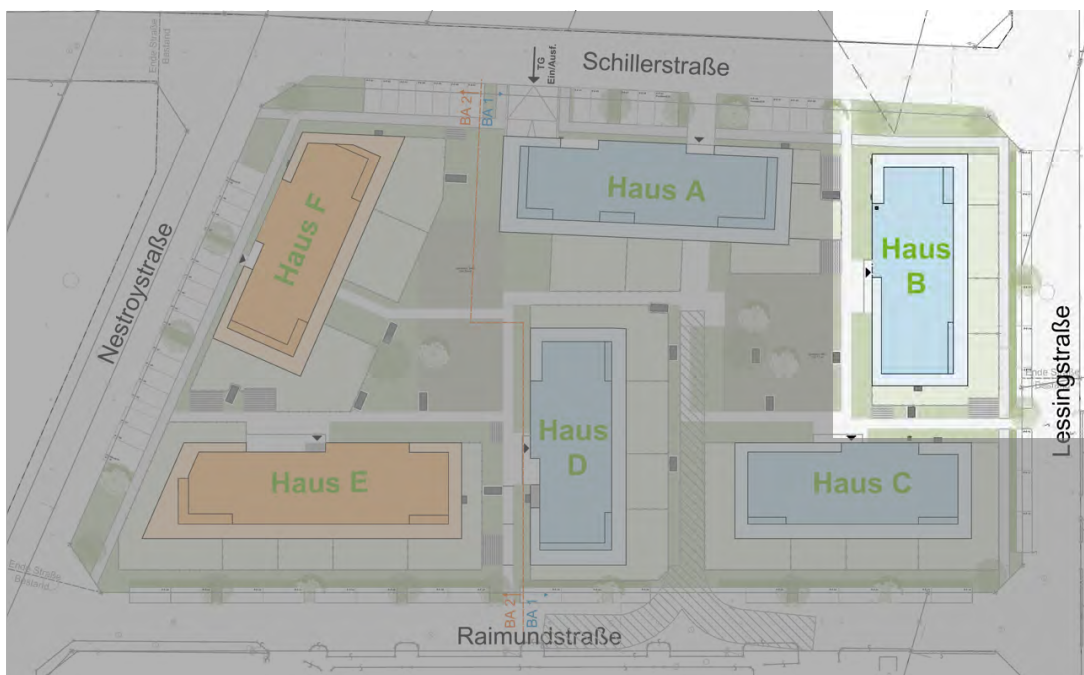


Haus B - Lessingstraße 5

Wohnungen im Überblick

Flächen- und Euroangaben teilweise gerundet.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Loggia/ Balkon/ Terrasse	Garten	Stellplatz TG	Stellplatz Freien	Miete	aconto BK inkl. Heizung	Gesamt	Kaution
B1	EG	3	90 m ²	19 m ²	71 m ²	1	1	1.201 €	298 €	1.499 €	4.500 €
B2	EG	1	42 m ²	11 m ²	23 m ²	1	-	642 €	137 €	779 €	2.400 €
B3	EG	3	71 m ²	21 m ²	41 m ²	1	1	1.066 €	233 €	1.299 €	3.900 €
B4	EG	3	70 m ²	15 m ²	26 m ²	1	1	918 €	231 €	1.149 €	3.500 €
B5	1.OG	3	91 m ²	19 m ²	-	1	1	1.101 €	298 €	1.399 €	4.200 €
B6	1.OG	1	42 m ²	11 m ²	-	1	-	612 €	137 €	749 €	2.300 €
B7	1.OG	3	71 m ²	21 m ²	-	1	1	1.016 €	233 €	1.249 €	3.800 €
B8	1.OG	3	70 m ²	14 m ²	-	1	1	918 €	231 €	1.149 €	3.500 €
B9	DG	2	61 m ²	57 m ²	-	1	-	949 €	200 €	1.149 €	3.500 €
B10	DG	1	42 m ²	11 m ²	-	1	-	562 €	137 €	699 €	2.100 €
B11	DG	3	71 m ²	21 m ²	-	2	-	1.016 €	233 €	1.249 €	3.800 €
B12	DG	1	37 m ²	48 m ²	-	1	-	678 €	121 €	799 €	2.400 €

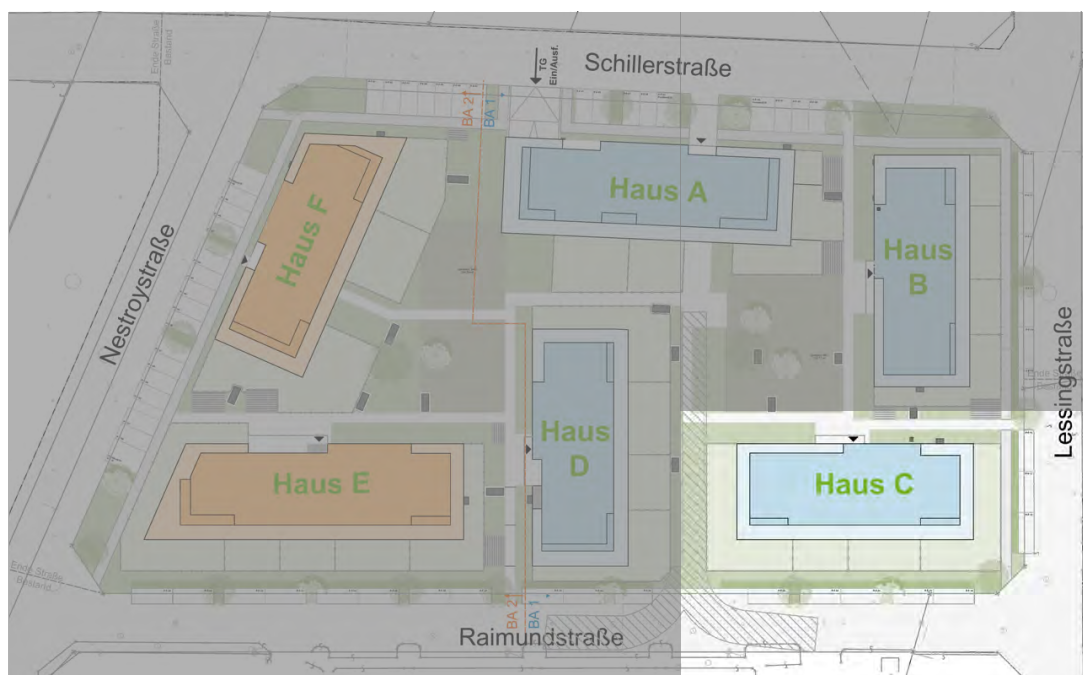


Haus C - Raimundstraße 25

Wohnungen im Überblick

Flächen- und Euroangaben teilweise gerundet.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Loggia/ Balkon/ Terrasse	Garten	Stellplatz TG	Stellplatz Freien	Miete	aconto BK inkl. Heizung	Gesamt	Kaution
C1	EG	4	86 m ²	15 m ²	92 m ²	1	1	1.165 €	284 €	1.449 €	4.400 €
C2	EG	2	52 m ²	16 m ²	31 m ²	1	-	778 €	171 €	949 €	2.900 €
C3	EG	3	71 m ²	21 m ²	41 m ²	1	1	1.066 €	233 €	1.299 €	3.900 €
C4	EG	3	76 m ²	16 m ²	86 m ²	1	1	1.049 €	250 €	1.299 €	3.900 €
C5	1.OG	4	86 m ²	15 m ²	-	1	1	1.065 €	284 €	1.349 €	4.100 €
C6	1.OG	2	52 m ²	16 m ²	-	1	-	728 €	171 €	899 €	2.700 €
C7	1.OG	3	71 m ²	21 m ²	-	1	1	1.016 €	233 €	1.249 €	3.800 €
C8	1.OG	3	76 m ²	16 m ²	-	1	1	999 €	250 €	1.249 €	3.800 €
C9	2.OG	4	86 m ²	15 m ²	-	1	1	1.065 €	284 €	1.349 €	4.100 €
C10	2.OG	2	52 m ²	16 m ²	-	1	-	758 €	171 €	929 €	2.800 €
C11	2.OG	3	71 m ²	21 m ²	-	1	1	1.016 €	233 €	1.249 €	3.800 €
C12	2.OG	3	76 m ²	16 m ²	-	1	1	999 €	250 €	1.249 €	3.800 €
C13	DG	2	51 m ²	54 m ²	-	1	-	831 €	168 €	999 €	3.000 €
C14	DG	2	52 m ²	16 m ²	-	1	-	778 €	171 €	949 €	2.900 €
C15	DG	3	71 m ²	21 m ²	-	2	-	1.066 €	233 €	1.299 €	3.900 €
C16	DG	1	43 m ²	49 m ²	-	1	-	757 €	142 €	899 €	2.700 €

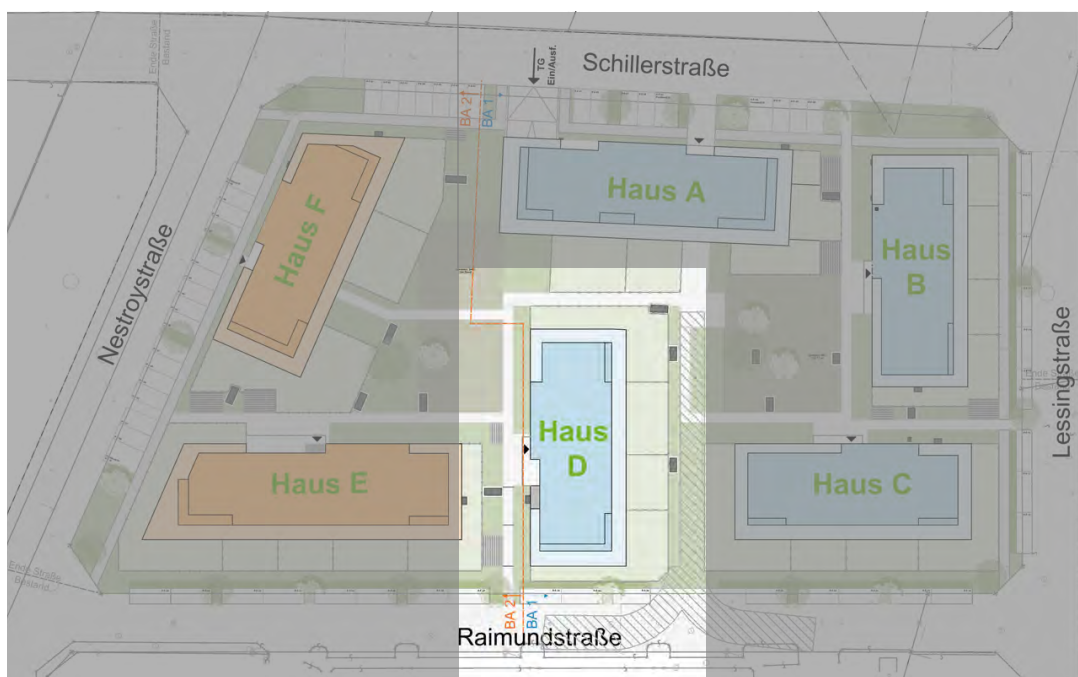


Haus D - Raimundstraße 23

Wohnungen im Überblick

Flächen- und Euroangaben teilweise gerundet.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Loggia/ Balkon/ Terrasse	Garten	Stellplatz TG	Stellplatz Freien	Miete	aconto BK inkl. Heizung	Gesamt	Kaution
D1	EG	4	89 m ²	16 m ²	69 m ²	1	1	1.156 €	293 €	1.449 €	4.400 €
D2	EG	2	50 m ²	15 m ²	43 m ²	1	-	784 €	165 €	949 €	2.900 €
D3	EG	3	71 m ²	21 m ²	58 m ²	1	1	1.066 €	233 €	1.299 €	3.900 €
D4	EG	3	76 m ²	16 m ²	90 m ²	1	1	1.049 €	250 €	1.299 €	3.900 €
D5	1.OG	3	76 m ²	16 m ²	-	1	1	998 €	251 €	1.249 €	3.800 €
D6	1.OG	2	55 m ²	15 m ²	-	1	-	769 €	180 €	949 €	2.900 €
D7	1.OG	3	71 m ²	21 m ²	-	1	1	1.015 €	233 €	1.249 €	3.800 €
D8	1.OG	3	76 m ²	15 m ²	-	1	1	999 €	250 €	1.249 €	3.800 €
D9	2.OG	3	76 m ²	16 m ²	-	1	1	998 €	251 €	1.249 €	3.800 €
D10	2.OG	2	55 m ²	15 m ²	-	1	-	769 €	180 €	949 €	2.900 €
D11	2.OG	3	71 m ²	21 m ²	-	1	1	1.015 €	233 €	1.249 €	3.800 €
D12	2.OG	3	76 m ²	15 m ²	-	1	1	999 €	250 €	1.249 €	3.800 €
D13	DG	4	96 m ²	75 m ²	-	2	-	1.283 €	316 €	1.599 €	4.800 €
D14	DG	3	71 m ²	21 m ²	-	2	-	1.066 €	233 €	1.299 €	3.900 €
D15	DG	1	43 m ²	49 m ²	-	1	-	757 €	142 €	899 €	2.700 €

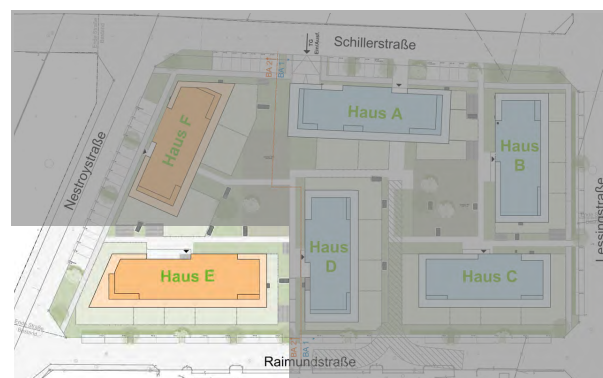


Haus E - Raimundstraße 21

Wohnungen im Überblick

Flächen- und Euroangaben teilweise gerundet.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Loggia/ Balkon/ Terrasse	Garten	Stellplatz TG	Stellplatz Freien	Miete	aconto BK inkl. Heizung	Gesamt	Kaution
E1	EG	3	80 m ²	16 m ²	105 m ²	1	1	1.084 €	265 €	1.349 €	4.100 €
E2	EG	2	43 m ²	16 m ²	33 m ²	1	-	708 €	141 €	849 €	2.600 €
E3	EG	2	54 m ²	14 m ²	29 m ²	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
E4	EG	2	54 m ²	14 m ²	29 m ²	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
E5	EG	1	42 m ²	12 m ²	25 m ²	1	-	660 €	139 €	799 €	2.400 €
E6	EG	3	76 m ²	16 m ²	72 m ²	1	1	1.000 €	249 €	1.249 €	3.800 €
E7	1.OG	3	80 m ²	16 m ²	-	1	1	1.034 €	265 €	1.299 €	3.900 €
E8	1.OG	2	43 m ²	16 m ²	-	1	-	658 €	141 €	799 €	2.400 €
E9	1.OG	2	54 m ²	14 m ²	-	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
E10	1.OG	2	54 m ²	14 m ²	-	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
E11	1.OG	1	42 m ²	12 m ²	-	1	-	610 €	139 €	749 €	2.300 €
E12	1.OG	3	76 m ²	16 m ²	-	1	1	980 €	249 €	1.229 €	3.700 €
E13	2.OG	3	80 m ²	16 m ²	-	1	1	1.034 €	265 €	1.299 €	3.900 €
E14	2.OG	2	43 m ²	16 m ²	-	1	-	658 €	141 €	799 €	2.400 €
E15	2.OG	2	54 m ²	14 m ²	-	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
E16	2.OG	2	54 m ²	14 m ²	-	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
E17	2.OG	1	42 m ²	12 m ²	-	1	-	610 €	139 €	749 €	2.300 €
E18	2.OG	3	76 m ²	16 m ²	-	1	1	1.000 €	249 €	1.249 €	3.800 €
E19	DG	3	79 m ²	89 m ²	-	2	-	1.239 €	260 €	1.499 €	4.500 €
E20	DG	2	54 m ²	14 m ²	-	1	-	800 €	179 €	979 €	3.000 €
E21	DG	2	54 m ²	14 m ²	-	1	-	800 €	179 €	979 €	3.000 €
E22	DG	1	42 m ²	12 m ²	-	1	-	660 €	139 €	799 €	2.400 €
E23	DG	1	43 m ²	48 m ²	-	1	-	708 €	141 €	849 €	2.600 €

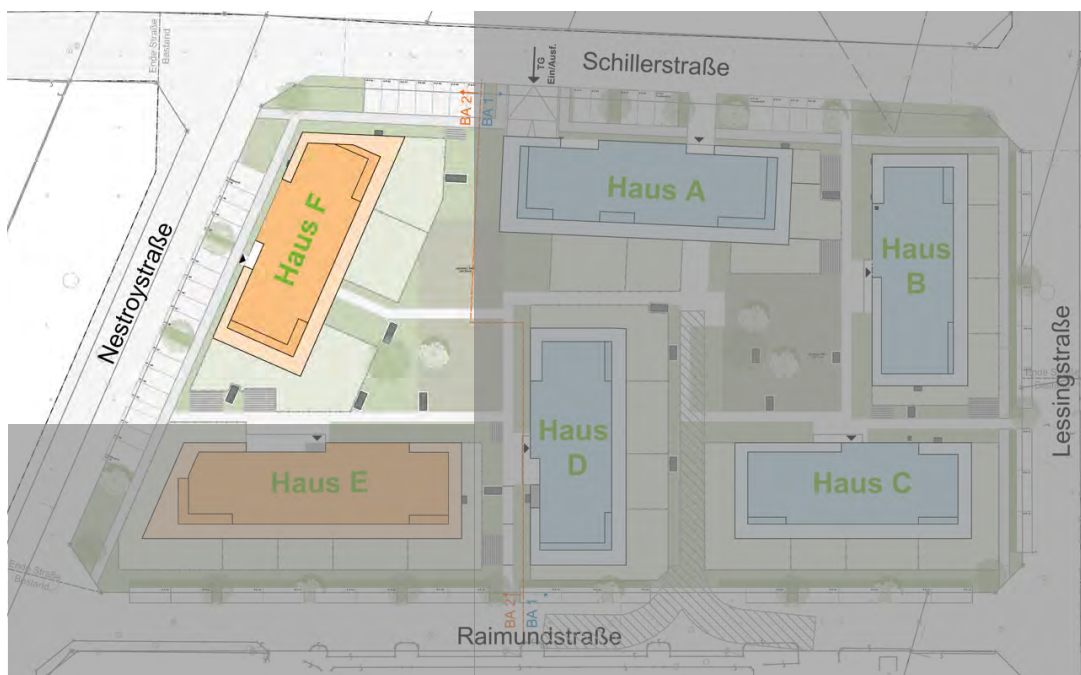


Haus F - Nestroystraße 4

Wohnungen im Überblick

Flächen- und Euroangaben teilweise gerundet.

Top	Etage	Zimmer	Wohnfläche	Loggia/ Balkon/ Terrasse	Garten	Stellplatz TG	Stellplatz Freien	Miete	aconto BK inkl. Heizung	Gesamt	Kaution
F1	EG	4	88 m ²	16 m ²	156 m ²	1	1	1.208 €	291 €	1.499 €	4.500 €
F2	EG	3	71 m ²	21 m ²	82 m ²	1	1	1.066 €	233 €	1.299 €	3.900 €
F3	EG	3	81 m ²	22 m ²	86 m ²	1	1	1.134 €	265 €	1.399 €	4.200 €
F4	1.OG	3	78 m ²	16 m ²	-	1	1	993 €	256 €	1.249 €	3.800 €
F5	1.OG	2	55 m ²	14 m ²	-	1	-	770 €	179 €	949 €	2.900 €
F6	1.OG	3	70 m ²	21 m ²	-	1	1	1.017 €	232 €	1.249 €	3.800 €
F7	1.OG	3	81 m ²	22 m ²	-	1	1	1.083 €	266 €	1.349 €	4.100 €
F8	DG	4	92 m ²	81 m ²	-	2	-	1.295 €	304 €	1.599 €	4.800 €
F9	DG	3	70 m ²	21 m ²	-	2	-	1.067 €	232 €	1.299 €	3.900 €
F10	DG	1	44 m ²	62 m ²	-	1	-	755 €	144 €	899 €	2.700 €



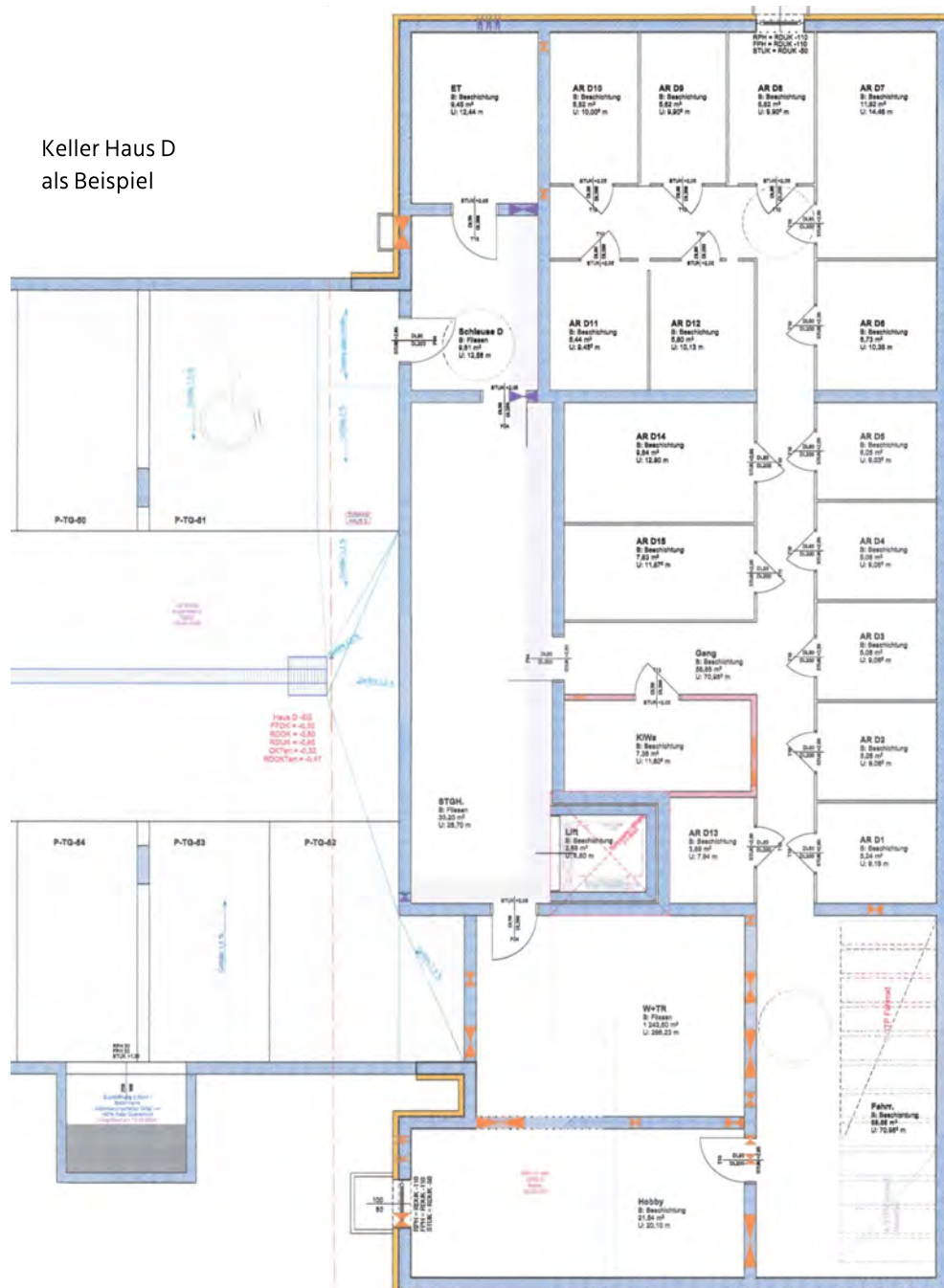
Planauszug Tiefgarage und Allgemeinräume

Die Valerenhöfe stehen für modernen Wohnkomfort in jeder Hinsicht. Vom Keller bis ins Dachgeschoss erreichen Sie alle Ebenen bequem und barrierefrei mit dem Lift – ideal für Jung und Alt.

Ihr Fahrzeug parken Sie sicher und geschützt in der Tiefgarage – im Sommer genießen Sie ein angenehm kühles Auto, im Winter bleibt Ihnen das lästige Eiskratzen erspart. Neben den Tiefgaragenplätzen stehen auch Außenstellplätze zur Verfügung. Die Parkplätze sind den jeweiligen Wohnungen fix zugewiesen. Bei Bedarf können zusätzliche Stellplätze angemietet werden.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus schaffen vielseitig nutzbare Allgemeinflächen echten Mehrwert: Kinderwagenabstellräume, Wasch- und Trockenräume sowie Fahrradabstellbereiche stehen allen Bewohner:innen zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch optional mietbare Motorrad-Stellplätze und Hobbyräume – für ein rundum praktisches Wohnumfeld.

Keller Haus D
als Beispiel



Auszug aus der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Die Wohnungen bieten zahlreiche Extras, die einen entspannten Umzug ermöglichen. Jede Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Zusätzlich ist das Badezimmer modern mit langlebigen Markenprodukten ausgestattet, sodass Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen können.

Küche

Design trifft Funktionalität – Ihre neue Traumküche wartet auf Sie!

Jede Wohnung ist mit einer hochwertigen Küche der **Marke Novel** ausgestattet. Die Kombination aus der edlen Frontfarbe in „Kristallweiß matt“ und der Arbeitsplatte in der Farbe „Muschelkalk Graphit“ verleiht der Küche ein klares, modernes Design.

Schwarze Griffe, Spüle und Armatur setzen stilvolle Akzente und unterstreichen den klaren, modernen Look. Praktische Details wie Soft-Close-Funktionen bei Türen und Schubladen, Beleuchtung, Besteckeinsatz sowie ein Steckdosenelement sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Abgerundet wird das hochwertige Küchenkonzept durch **Einbaugeräte der Marke Dieter Knoll**:



- * Kühlschrank
- * Backofen
- * Ceran-Kochfeld
- * Dunstabzug
- * Geschirrspüler



Auszug aus der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Sanitär-Ausstattung

Bad und WC werden mit zeitlosen Sanitärprodukten ausgestattet und mit modernen Möbeln der Marke **Novel** ergänzt. So entsteht ein Ort, an dem sich jeder wohlfühlt – modern, funktional und mit einem stilvollen Touch. Damit jeder Tag mit einem guten Gefühl beginnt.

Badezimmer

- Schrankwaschtisch in Farbe Eiche inkl. Unterschrank
- Spiegelschrank
- Duschtasse mit Duschwand und Tür



Symbolbilder

WC

- Handwaschbecken inkl. Armatur und Unterschrank in Farbe Eiche
- Wand-WC inkl. Deckel & Sitz
- Betätigungsplatte

Bodenbeläge

Das **Badezimmer**, **WC** und der **Abstellraum** ist mit einem **Fliesenboden** ausgestattet.

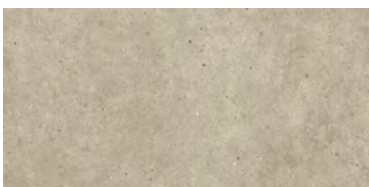
In den **Wohn/Essen/Küche**-Bereichen, den **Schlafräumen** sowie im **Vorraum/Garderobe, Gang oder Speis** kommt ein hochwertiger, pflegeleichter **Vinylboden** in ansprechender Holzoptik zum Einsatz. Auch wenn in den Grundrissplänen tlw. anderes dargestellt, gilt die Bodenbelagsausführung wie hier beschrieben.

Boden- und Wandfeinsteinzeug

Bodenformat: 60x60 cm, Wandformat: 60x30 cm

Ceramica Euro, Serie Soul in Farbe Ivory

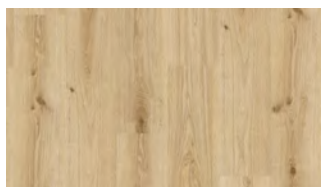
in **Bad, WC und Abstellraum**



Vinylboden Eiche geklebt

Tarkett 35 Oak honey

in **allen anderen Räumen**



Auszug aus der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Bautechnik & Heizen

- Niedrigenergiebauweise
- Ziegelmassivbauweise mit WDVS
- zentrale Heizungsanlage mit Pelletheizung - klimafreundlich, wartungsarm und krisensicher
- vollflächige Fußbodenheizung
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Personenaufzug vom KG/TG bis ins DG

Weitere Ausstattungsdetails

- Medienversorgung durch LIWEST
- elektr. Türöffner mit Gegensprechanlage
- Anschluss für Waschmaschine in der Wohnung lt. Plan
- Zentralschließanlage mit 5 Schlüsseln pro Wohnung

- frostsicherer Außenwasseranschluss in EG- & DG-Wohnungen
- Tiefgarage mit Rollgittertor inkl. Marderschutz mit Funkfernbedienung
- Vorsorge für E-Ladeinfrastruktur vorhanden (lt. NÖ-Bauordnung)

Außenbereich / Allgemeinbereiche

Die Eigengärten werden mit einem Doppelstabzaun, Höhe ca. 1,20 m eingezäunt.

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen sind mit hochwertigen Keramikplatten aus Feinsteinzeug im Format 60x60 cm ausgestattet, die im Splittbett oder auf Stelzlagern verlegt werden.

Die Stiegenhäuser und Eingangsbereiche werden mit Feinsteinzeug ausgestattet.

Produkt: Ceppo di gre brown



3fach-verglaste Kunststofffenster

Hochwertige, 3fach-verglaste Fenster für ein stimmiges Gesamtbild, Sicherheit und Ruhe. Beste Wärmeschutzwerte sorgen für geringe Heizkosten.

Sonnenschutz

Sämtliche Räume in den Wohnungen werden mit elektrischen Raffstores mit Funkfernbedienung ausgestattet.

Wohnungsinnentüren

Holztüren in Röhrenspanausführung, Oberfläche weiß lackiert mit Holzumfassungszarge inkl. Drückergarnitur



Valerenhöfe



Symbolbild: designed by freepik

Wohnen leicht gemacht.

Neuwertig. Nachhaltig.
Zukunftssicher.



Simader GmbH
Steyrer Straße 31/3, 4501 Neuhofen/Krems
anfrage@simader-immo.at
+43 (0)7227 / 20 531



Ihr Ansprechpartner:

Ing. David Simader
+43 (0) 699 / 17 33 10 20
david.simader@simader-immo.at