Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 133961

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:400000€
Straße:
3130 Herzogenburg
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Hakan Babayigit
Tel: 0664/ 153 6070
h.babayigit@immocentral.at

Wohnfläche: 173.84m²
Grundfläche: 429m²

Wie neu & topmodern ? Hochwertig kernsaniertes Haus in ruhiger Lage mit Erstbezug-Charakter!

Objektart - exklusiv / Alleinbeauftragter Verkauf: Einfamilienfamilienhaus

Kaufpreis: ? 400.000,-

Objektlage: Idyllische Ruhelage zwischen Grasberg, Schloss Wasserburg Pottenbrunn und Herzogenburg-Stadt mit exzellenter Anbindung an die S33 in Ratzersdorf oder Herzogenburg-Mitte.

Zum Verkauf steht ein erstklassig ausgestattetes Einfamilienhaus in einwandfreiem Zustand:

Komplett generalsaniert ? modernisiert auf höchstem Niveau
Ca. 173 m² Wohnfläche auf 2 Etagen, mit 5 großzügigen Zimmern, einer großen Küche, einem einladenden Eingangsbereich und 2 stilvollen Badezimmern ? alles im makellosen Erstbezugs-Charakter
Nachhaltige Energieversorgung dank Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe ? für besonders niedrige Energiekosten
Ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort mit moderner Technik vereint!

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss (EG):

Heller Vorraum mit einladendem Eingangsbereich
Moderne Küche ? vollausgestattet mit hochwertigen Einbaugeräten und Esstisch
Wirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Gäste-WC und Garten
Teilkeller ? bequem über den Abgang erreichbar
Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Gartenzugang
Treppenhaus mit stilvollem Design
Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum

Obergeschoss (OG):

Schlafzimmer mit gemütlicher Atmosphäre
Wohn-/Schlafzimmer ? flexibel nutzbar als Gäste- oder Arbeitsbereich
Kinderzimmer mit eigener Schlafnische und Ankleideraum
Badezimmer mit Fenster, moderner Dusche und WC

Highlights & Ausstattung:

Teilmöbliert
Angenehmes Raumklima durch Fußbodenheizung mit Kühlfunktion ? sorgt für wohlige Wärme im Winter und eine angenehme Temperierung im Sommer
Elektrische Außenrollos ? bequem steuerbar per Fernbedienung oder App
Deckenspots in allen Räumen für ein modernes Lichtkonzept
Energieeffizient & Nachhaltig ? Energiesparhaus mit moderner Luftwärmepumpe von Vaillant
Premium-Dachdesign mit ERLUS Designdachziegel FORMA

Gesamtgrund: ca. 429 m²

Objekt-Baujahr: 1949

Heizwärmebedarf: HWB 43 kWh/m²a ? Klasse B ; Gesamtenergieeff.(fGEE): fGEE <0,6 - Klasse A+

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. USt.

Fazit: Ein neuwertiges und top ausgestattetes idyllisches Zuhause für Familien, inmitten einer liebenswerten Umgebung.
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <2.000mApotheke <2.500mKlinik <7.000mKrankenhaus <9.500mKinder & SchulenSchule <2.000mKindergarten <6.000mUniversität <9.000mHöhere Schule <10.000mNahversorgungSupermarkt <2.000mBäckerei <2.000mEinkaufszentrum <2.000mSonstigeBank <2.000mGeldautomat <2.000mPost <2.000mPolizei <2.000mVerkehrBus <500mBahnhof <1.500mAutobahnanschluss <1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 429m²
Wohnfläche: 173.84m²

Zimmer: 5.5

Nutzungsart: Haus
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 37.3m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.6m²
fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 400000€
Nebenkosten: 75€

Kontaktinformationen

Vorname: Hakan
Nachname: Babayigit
Tel:: 0664/ 153 6070
E-Mail: h.babayigit@immocentral.at