



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 133961

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

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: ? 449.000,-

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 / Entfernungen

<2.000m Apotheke <2.500m Klinik <9.000m Krankenhaus

<9.500m Kinder & Schulen Schule <2.000m Kindergarten

<6.000m Universität <9.000m Höhere Schule

<10.000m Nahversorgung Supermarkt <2.000m Bäckerei

<2.000m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige Bank <2.000m Geldautomat

<2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof

<1.500m Autobahnanschluss <1.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 429m²

Wohnfläche: 173.84m²

Zimmer: 5.5

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.3m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.6m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 75€

Kontaktinformationen

Vorname: Hakan

Nachname: Babayigit

Tel.: 0664/ 153 6070

E-Mail: h.babayigit@immocentral.at