

"Schlüsselfertig & bezugsbereit! Neubau-Doppelhaus in Top-Lage Herzogenburgs"



KI Generiert

Objektnummer: 1626_27249

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaushaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

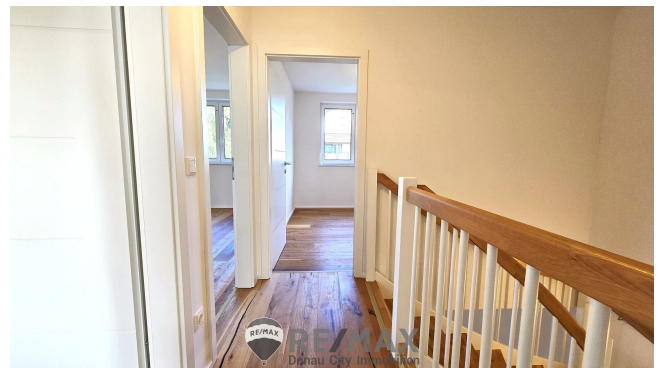
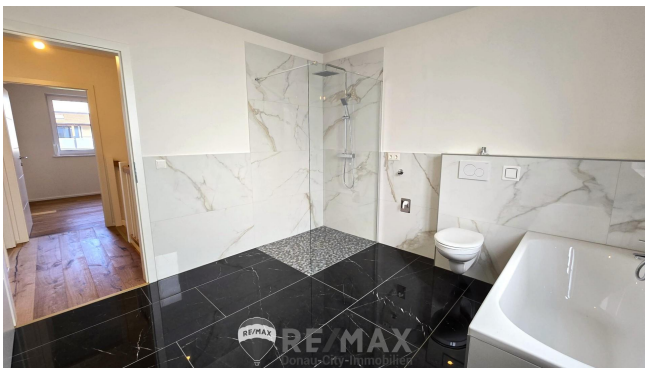


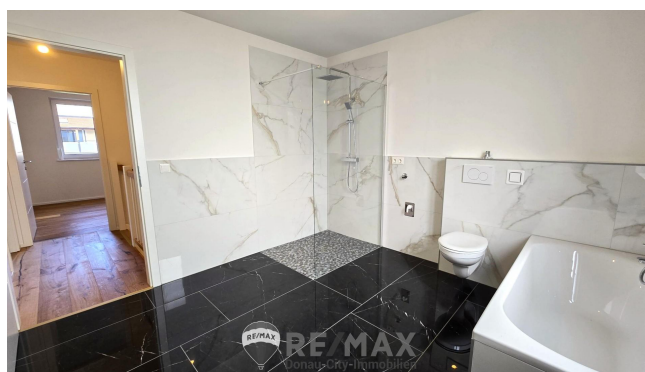
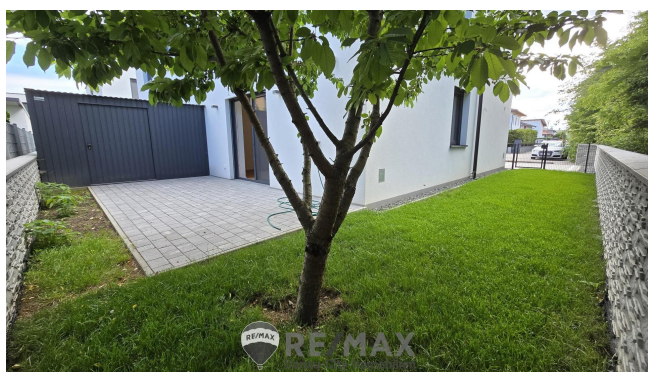
David Mihaila

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 6766430362













Objektbeschreibung

Wohnen mit Stil und Komfort – Traumhafte Doppelhaushälfte in Herzogenburg

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Herzogenburg, in einer ruhigen Sackgasse gelegen, erwartet Sie dieses wunderschöne und hochwertig ausgestattete Neubau-Doppelhaus, das keine Wünsche offenlässt. Umgeben von angenehmer Ruhe und dennoch bestens an die Infrastruktur angebunden, vereint dieses Zuhause modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Das Raumkonzept – durchdacht, hell und familienfreundlich

Die rund 110 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten viel Platz für Paare oder Familien:

Erdgeschoss

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse mit kleinem, pflegeleichtem Garten – ideal zum Entspannen.

Ein separates WC sowie ein Technik-/Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Obergeschoss:

Drei geräumige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für die ganze Familie.

Ein großzügiges Badezimmer ergänzt das Obergeschoss perfekt – hell, modern und funktional..

Technik & Ausstattung – energieeffizient und zukunftssicher

Effiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen

Massive Bauweise mit hochwertiger Dämmung

3-fach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz

TV-Anschluss und Glasfaser-Internet bereits vorbereitet

Schlüsselfertig & bezugsbereit

Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage – und doch mitten im Leben:

Nur ca. 4 Minuten entfernt: Spar, Lidl, BIPA, dm, KIK, TEDi, Deichmann, Libro, Noodle King, Villa, Koffer, Pizzeria u. v. m.

OMV Tankstelle, AVIA, Postfiliale, PENNY, Schuhgeschäfte – alles bequem erreichbar

Bahnhof Herzogenburg: nur 1,3 km entfernt – 3 Minuten mit dem Auto, 15 Minuten zu Fuß

Optimale Verkehrsanbindung

Wien Zentrum: ca. 60 km – 40–45 Min. mit dem Auto, ca. 55 Min. mit dem Zug

St. Pölten: nur ca. 10 km – ca. 10–12 Min. mit dem Auto, ca. 12 Min. mit dem Zug

Krems an der Donau: ca. 25 km – ca. 20 Min. mit dem Auto, ca. 20 Min. mit dem Zug

Kinderfreundliche Umgebung

Kindergarten: ca. 1,3 km entfernt

Volkschule, Mittelschule und Polytechnische Schule: in unmittelbarer Nähe

Fazit

Diese moderne Doppelhaushälfte in Herzogenburg kombiniert zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und eine ruhige, aber zentrale Lage. Ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer – dieses Haus bietet Ihnen Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 31.4
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwA
ärmebedarf:
Faktor Gesa 0.68
mtenergieeffi
zienz: