VIEL PLATZ FÜR WOHNEN UND GARTEN

Außenansicht III

Objektnummer: 0001010315

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	1971 /2011
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	2.303,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

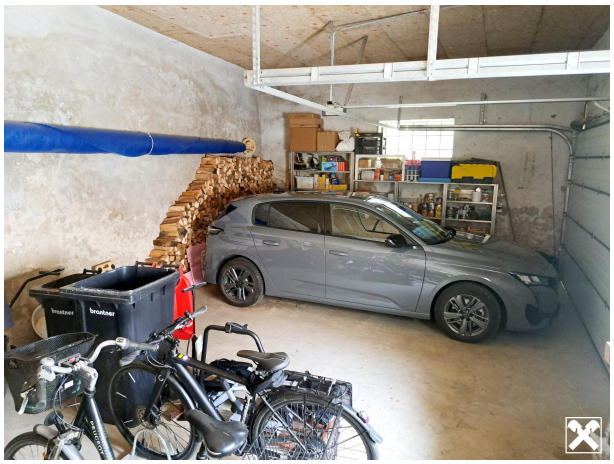
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

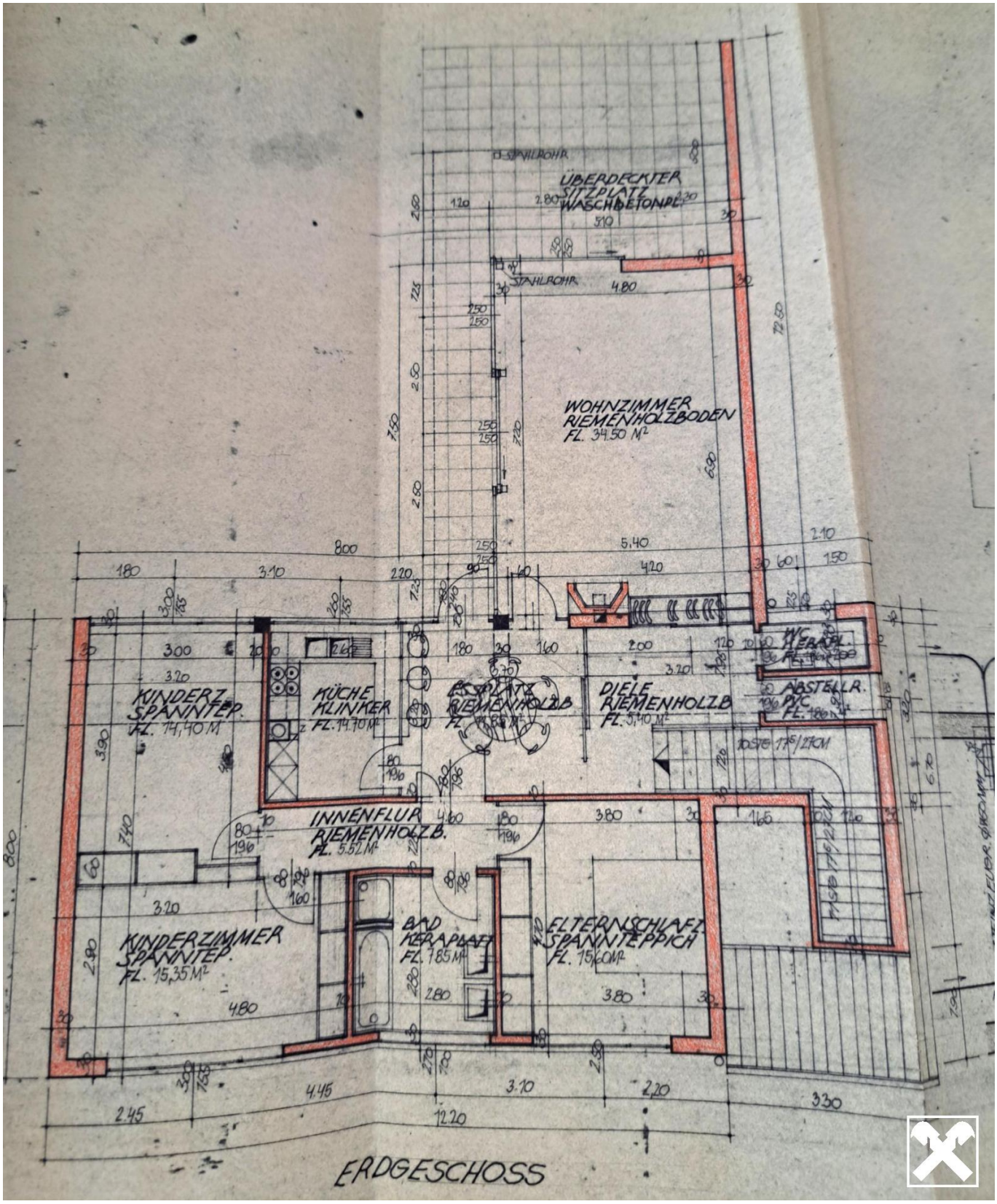
Ihr Ansprechpartner

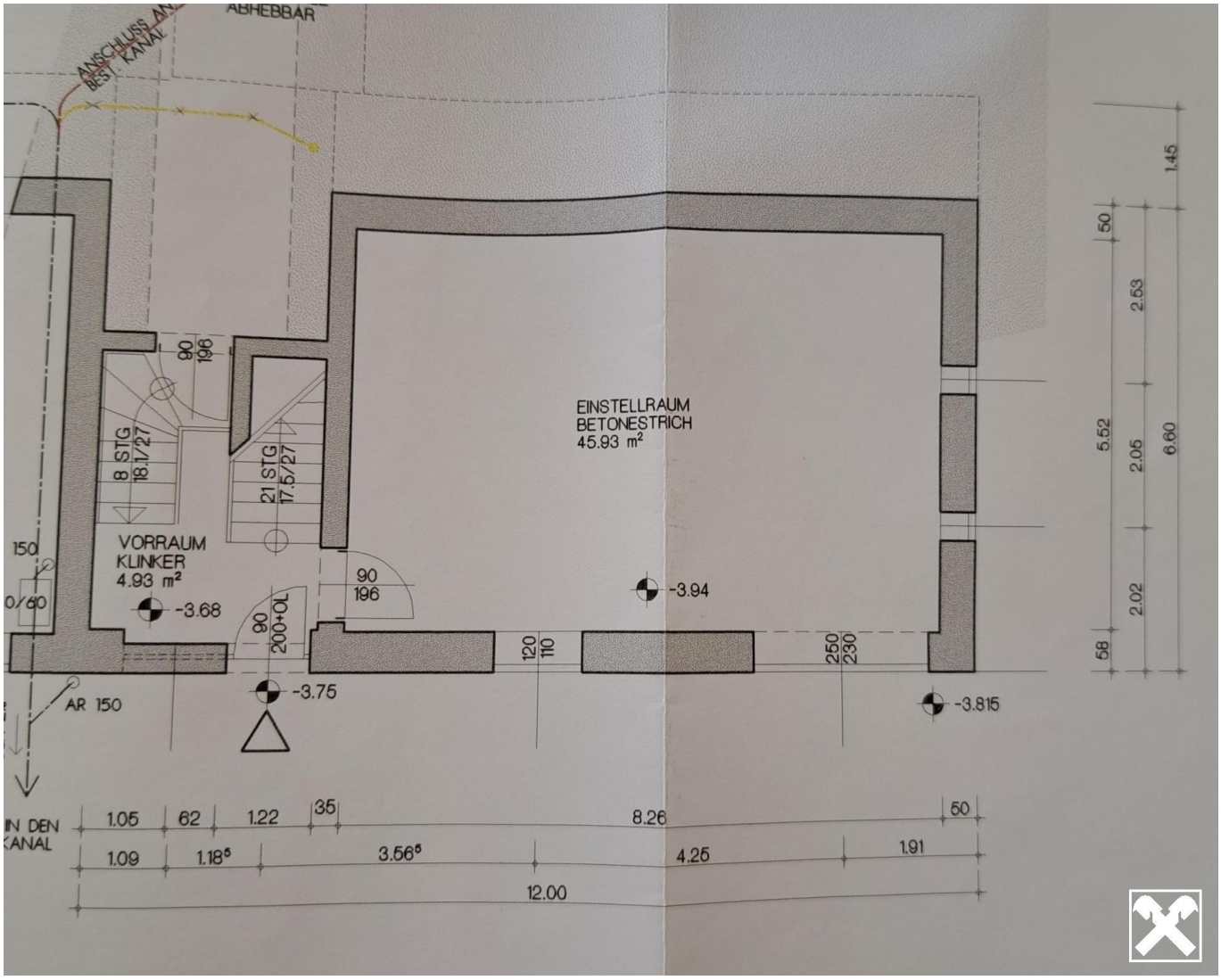
Thomas Plesiutschnig

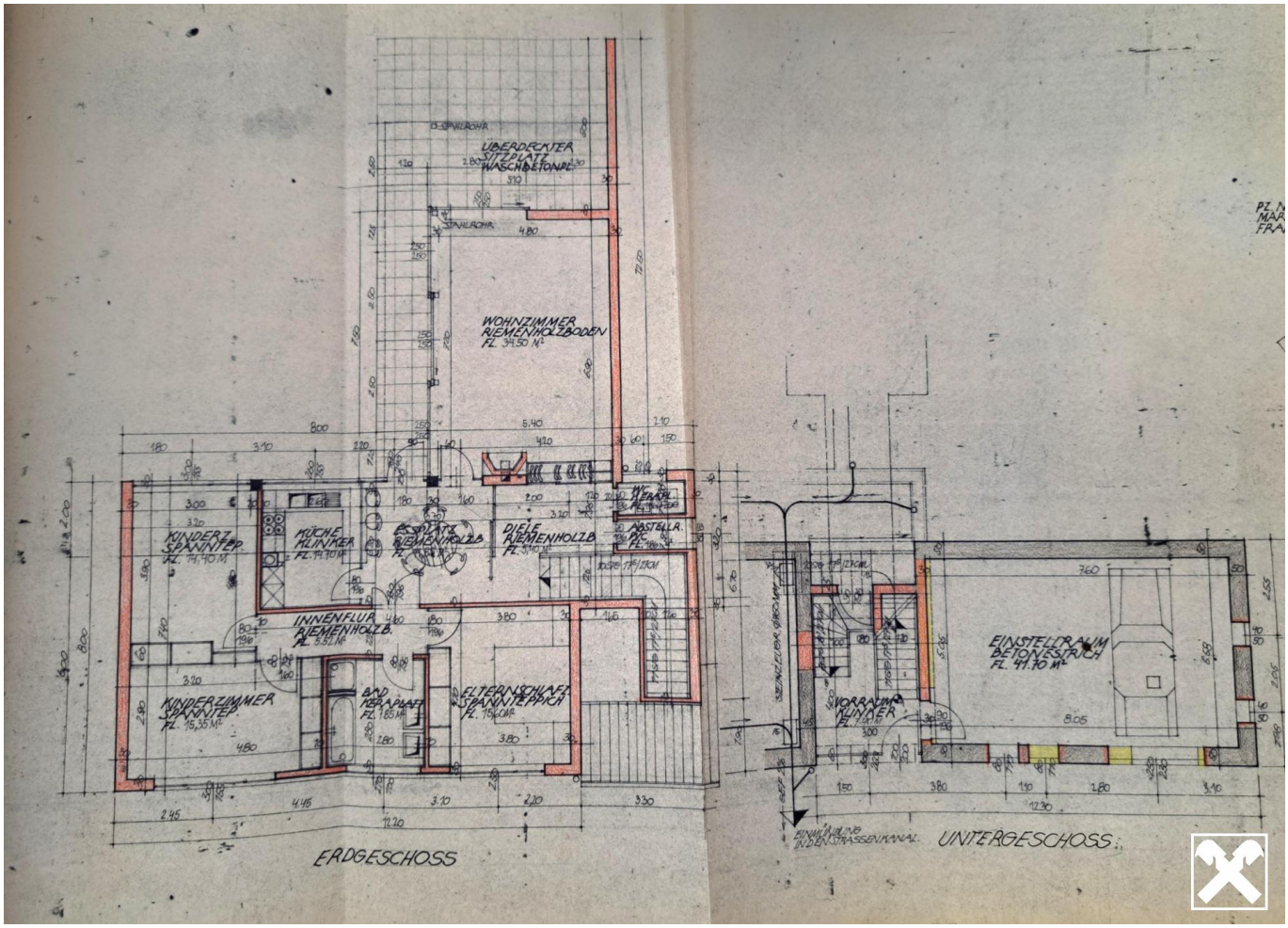
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

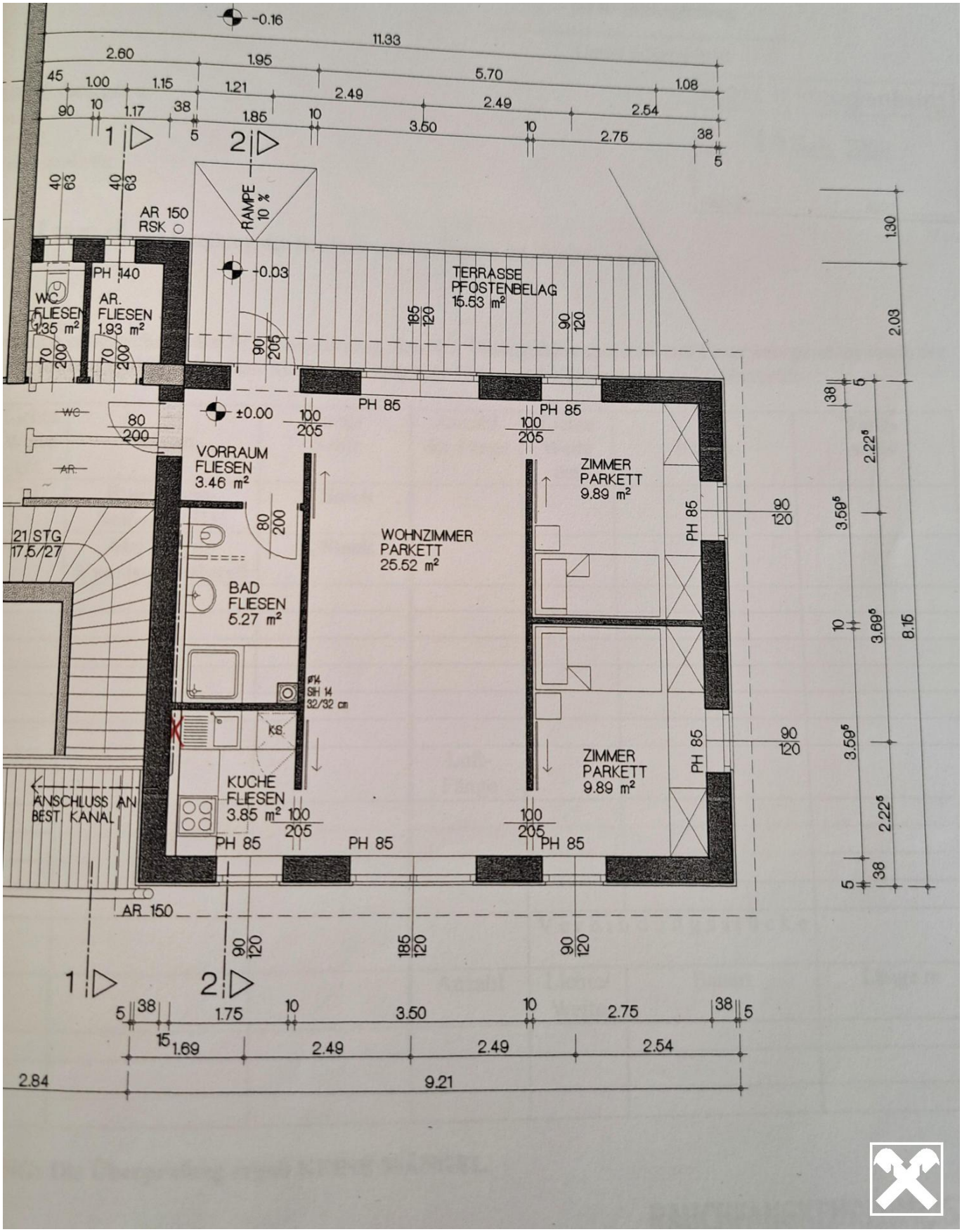
T +43517517
H +43 664 60 517 517 64

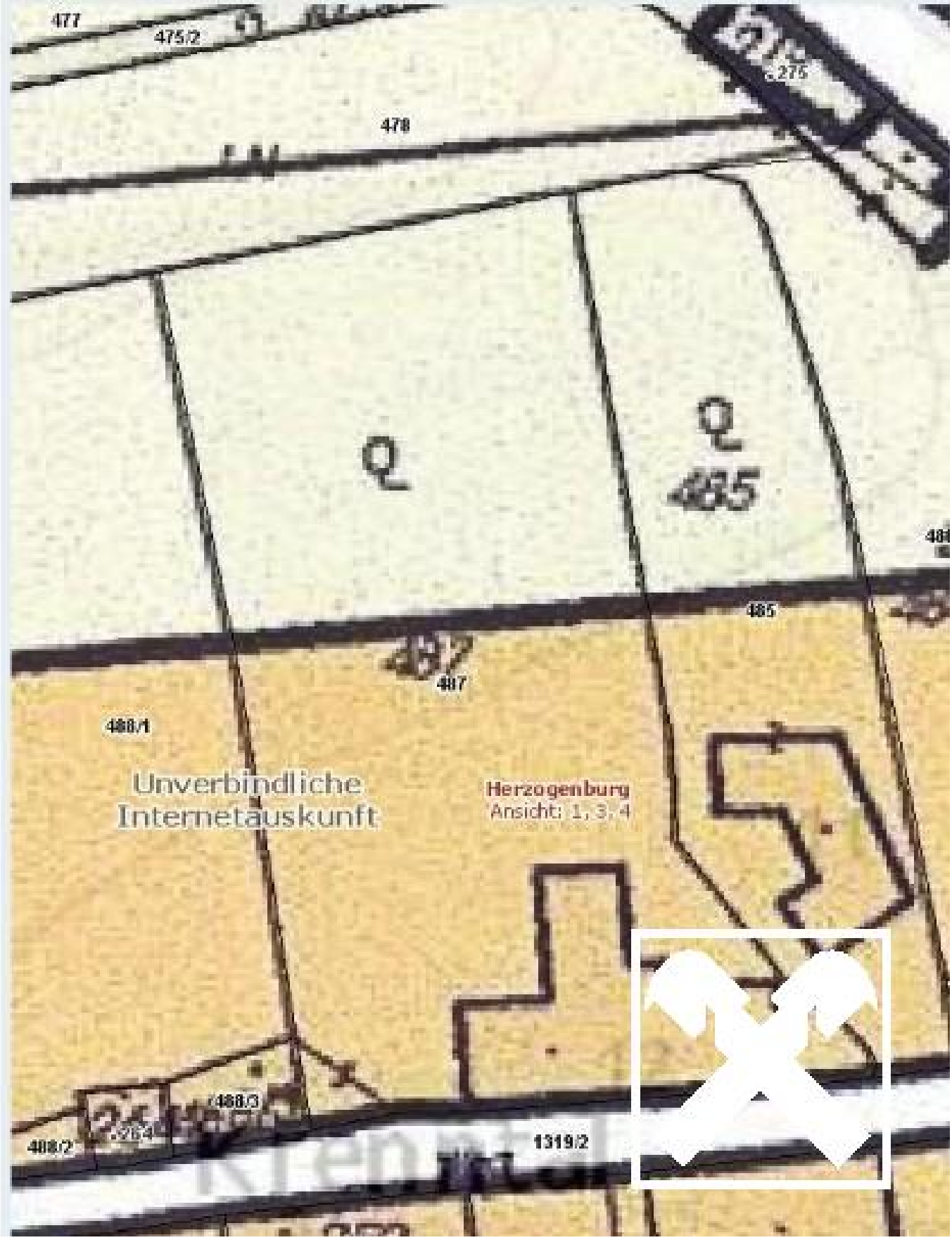



ÜBERDECKTER SITZPLATZ WASCHBETONPL.
STAHLROHR
WOHNZIMMER RIEMENHOLZBODEN FL. 34.50 M²
KINDERZ. SPANNTEP. FL. 14,40 M²
KÜCHE KLINKER FL. 14.70 M²
ESSPLATZ RIEMENHOLZB.
DIELE RIEMENHOLZ.B FL. 5,40 M²
WC KERAPL.
ABSTELLR. PVC FL. 1,80 M²
INNENFLUR RIEMENHOLZ.B. FL. 5.52 M²
KINDERZIMMER SPANNTEP. FL. 15,35 M²
BAD KERAPLATT FL. 7,85 M²
ELTERNSCHLAFZ. SPANNTEPPICH FL. 15,60 M²
ERDGESCHOSS


ABHEBBAR
ANSCHLUSS AN
BEST. KANAL
EINSTELLRAUM
BETONESTRICH
45.93 m²
VORRAUM
KLINKER
4.93 m²
8 STG
18.1/27
21 STG
17.5/27
90
196
90
200+OL
120
110
250
230
150
0/60
AR 150
-3.68
-3.75
-3.94
-3.815
IN DEN
KANAL
1.05
62
1.22
35
8.26
50
1.09
1.18⁵
3.56⁵
4.25
1.91
12.00
1.45
50
2.53
5.52
2.05
6.60
2.02
58


ÜBERDRÜCKTER SITZPLATZ WASCHBETONPL.
WOHNZIMMER RIEMENHOLZBODEN FL. 34.50 M²
KINDERZ. SPANNTEP. FL. 14.90 M²
KÜCHE MUNKER FL. 14.70 M²
ESSPLATZ RIEMENHOLZB. FL. 9.00 M²
DIELE RIEMENHOLZB. FL. 9.10 M²
WC FLIESEN FL. 1.90 M²
KASTELLR. PVC FL. 1.80 M²
INNENFLUR RIEMENHOLZB. FL. 5.95 M²
KINDERZIMMER SPANNTEP. FL. 15.35 M²
BAD FLIESEN FL. 7.85 M²
ELTERNSCHLAFZ. SPANNTEPPICH FL. 18.60 M²
ERDGESCHOSS
EINSTELLRAUM BETONESTRICH FL. 41.70 M²
VORRAUM KINDER FL. 3.00 M²
EINMÜNDUNG INDEN STRASSENKANAL
UNTERGESCHOSS


-0.16
11.33
2.60
1.95
5.70
1.08
45
1.00
1.15
1.21
2.49
2.49
2.54
90
10
1.17
38
1.85
10
3.50
10
2.75
38
5
5
1
2
40
63
40
63
AR 150
RSK
RAMPE
10 %
PH 140
-0.03
TERRASSE
PFOSTENBELAG
15.53 m²
185
120
90
120
WC
FLIESEN
1.35 m²
AR.
FLIESEN
1.93 m²
70
200
70
200
90
205
1.30
2.03
WC
80
200
±0.00
100
205
PH 85
PH 85
100
205
VORRAUM
FLIESEN
3.46 m²
AR.
ZIMMER
PARKETT
9.89 m²
PH 85
90
120
21 STG.
17.5/27
80
200
WOHNZIMMER
PARKETT
25.52 m²
BAD
FLIESEN
5.27 m²
SIH 14
32/32 cm
K
KS.
KUCHE
FLIESEN
3.85 m²
ZIMMER
PARKETT
9.89 m²
PH 85
90
120
ANSCHLUSS AN
BEST. KANAL
100
205
PH 85
PH 85
100
205
PH 85
AR 150
38
5
6
2.22⁵
3.59⁶
10
3.69⁵
8.15
3.59⁵
2.22⁵
5
38
90
120
185
120
90
120
1
2
5
38
1.75
10
3.50
10
2.75
38
5
15
1.69
2.49
2.49
2.54
2.84
9.21


477
475/2
478
485
485
487
488/1
Unverbindliche
Internetauskunft
Herzogenburg
Ansicht: 1, 3, 4
488/3
488/2
1319/2

Objektbeschreibung

Exposé – Zweifamilienhaus mit Garten, Garage & PV-Anlage

Objektart:

Zweifamilienhaus mit Garten, Nebengebäuden und Photovoltaikanlage

Grundfläche: 2.573 m²

– davon ca. 1.533 m² Bauland (Bauland-Wohngebiet)

– ca. 1.040 m² Grünland

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, gepflegtes Zweifamilienhaus in Massivbauweise in ruhiger, grüner Siedlungslage nahe Herzogenburg. Das Anwesen bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit zwei Wohneinheiten, eine große Garage, Kellerröhren, herrlich angelegten Garten mit Pool und eine nachhaltige Energieversorgung durch PV- und Solaranlage.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten in ländlicher Ruhelage mit Stadtnähe.

Gebäude & Ausstattung

- Bauweise: Massiv
- 1. Wohneinheit: Baujahr 1971–1976
- 2. Wohneinheit: Baujahr 2001
- Kellerräume: 3 Röhrenkeller
- Ehem. Presshaus im EG mit Gewölbekeller – ideal als Lager oder Hobbyraum
- Garage: Großzügig, für mehrere Fahrzeuge geeignet
- Garten: Terrassenförmig angelegt, mit Gartenhütte und Pool
- Photovoltaikanlage
- Solarheizung
- Barrierefrei - Treppenlift

Widmung & Nutzung

- Bauland-Wohngebiet (ca. 1.533 m²)
- Grünland (ca. 1.040 m²)
- Bauklasse BK I–II
- Private Nutzung – ideal als Wohnsitz mit viel Freiraum

Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen Wohnstraße, umgeben von Natur – mit schneller Anbindung an das Zentrum von Herzogenburg und die nahegelegene S33.

- Bahnhof Herzogenburg – fußläufig oder wenige Autominuten
- Autobahn S33 – ca. 8 Minuten
- Nahversorgung – Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Schulen in der Umgebung
- Freizeit – Rad- & Wanderwege, Weinregion Traisental, Sportmöglichkeiten

? Anbotspreis: € 495.000,-

zzgl. Kaufnebenkosten (3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung etc.)

Besichtigungen & Kontakt

Für weitere Informationen, Unterlagen oder einen persönlichen Besichtigungstermin wenden Sie sich bitte an:

? Thomas Plesiutschnig akad. IM

0664/6051751764

? thomas.plesiutschnig@riv.at

? Besichtigungen nach Vereinbarung