

VIEL PLATZ FÜR WOHNEN UND GARTEN



Außenansicht I

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
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











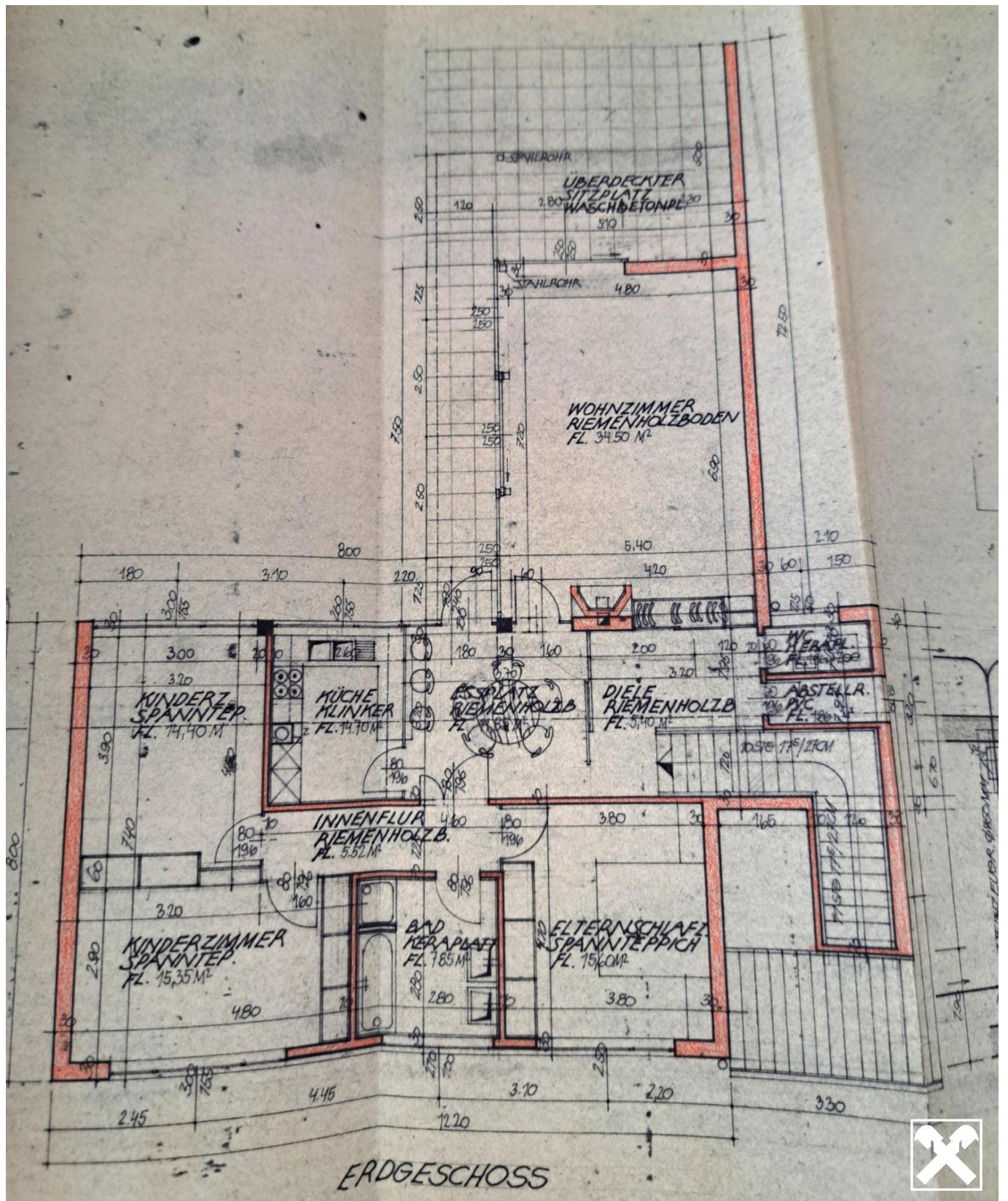


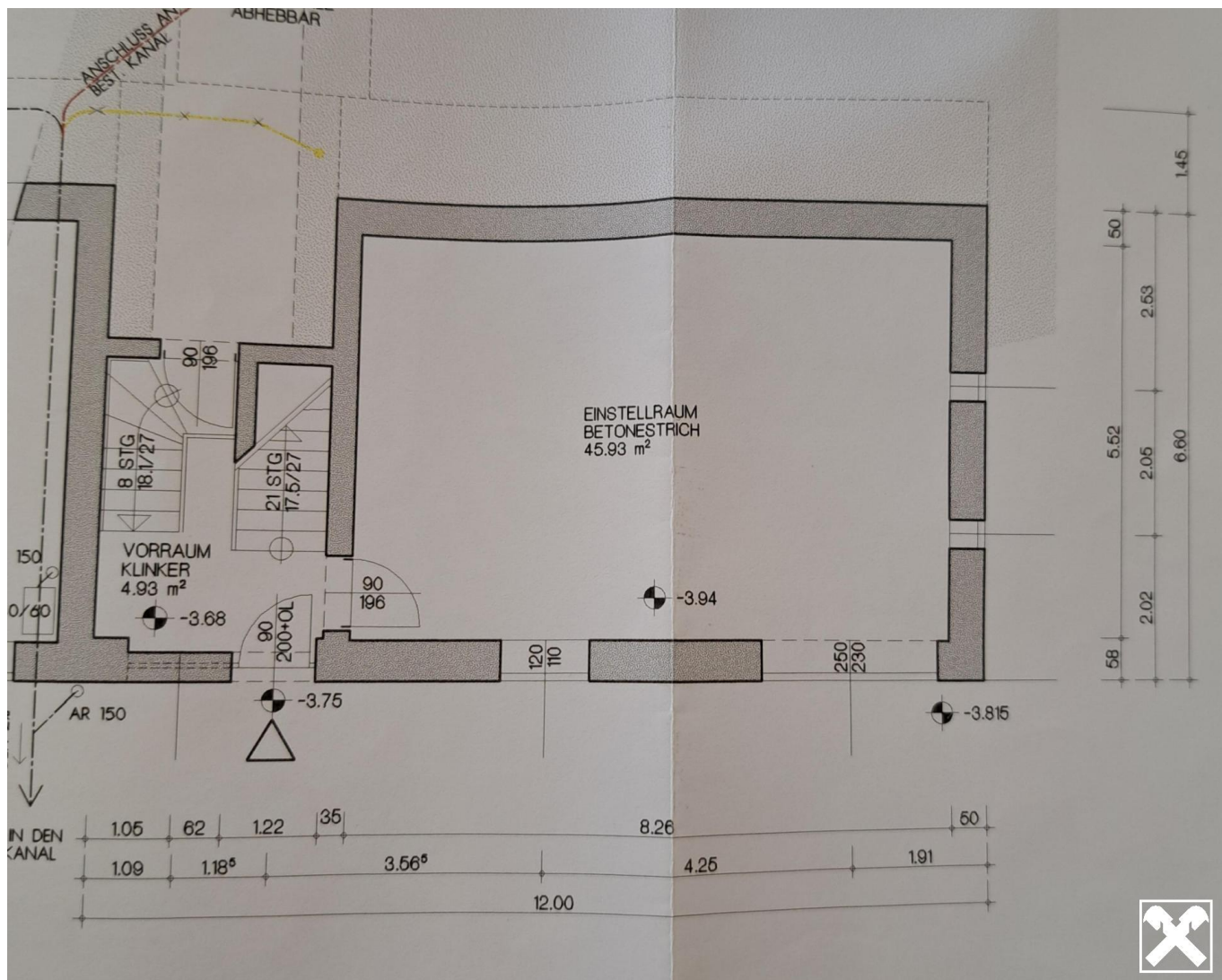


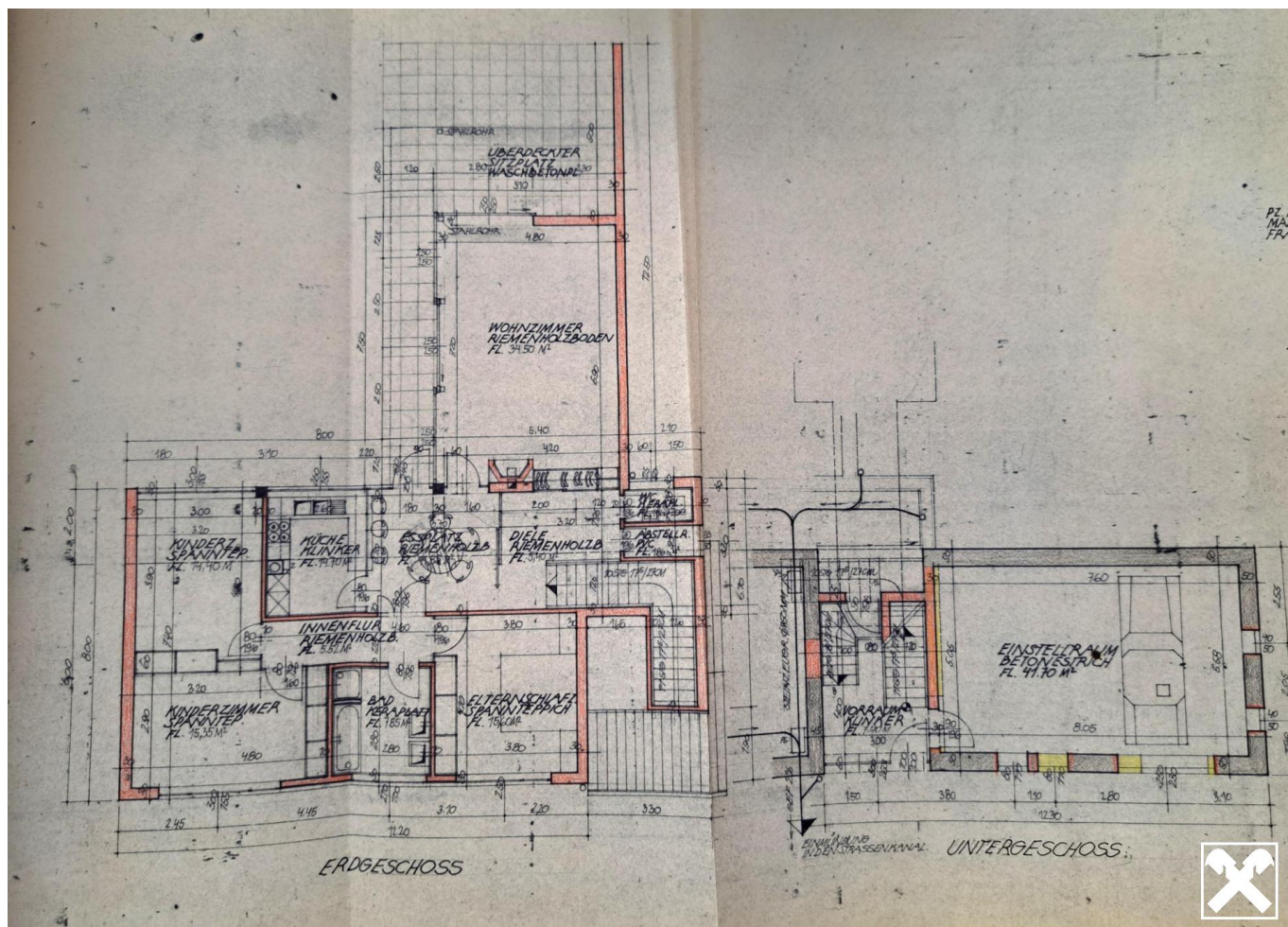


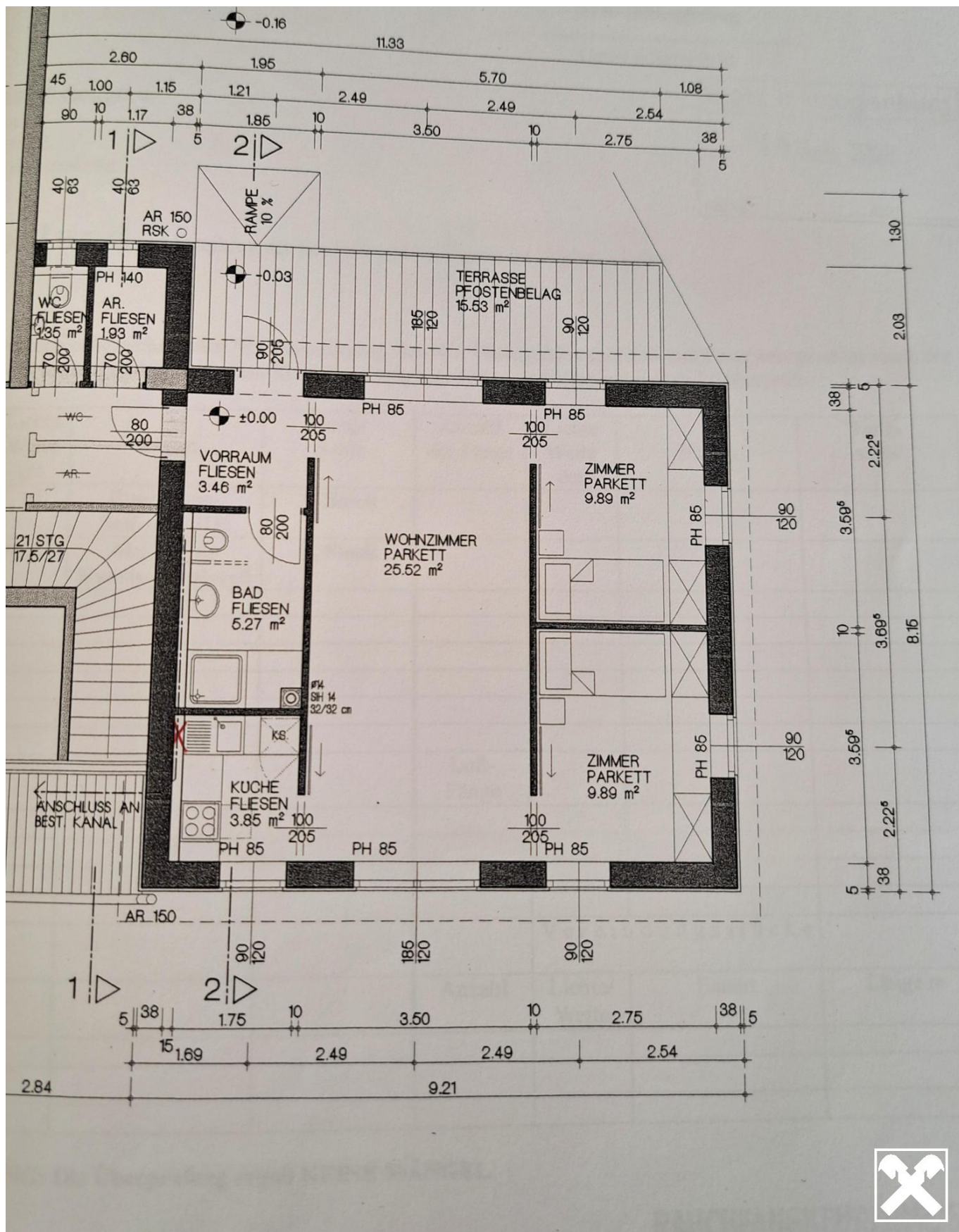


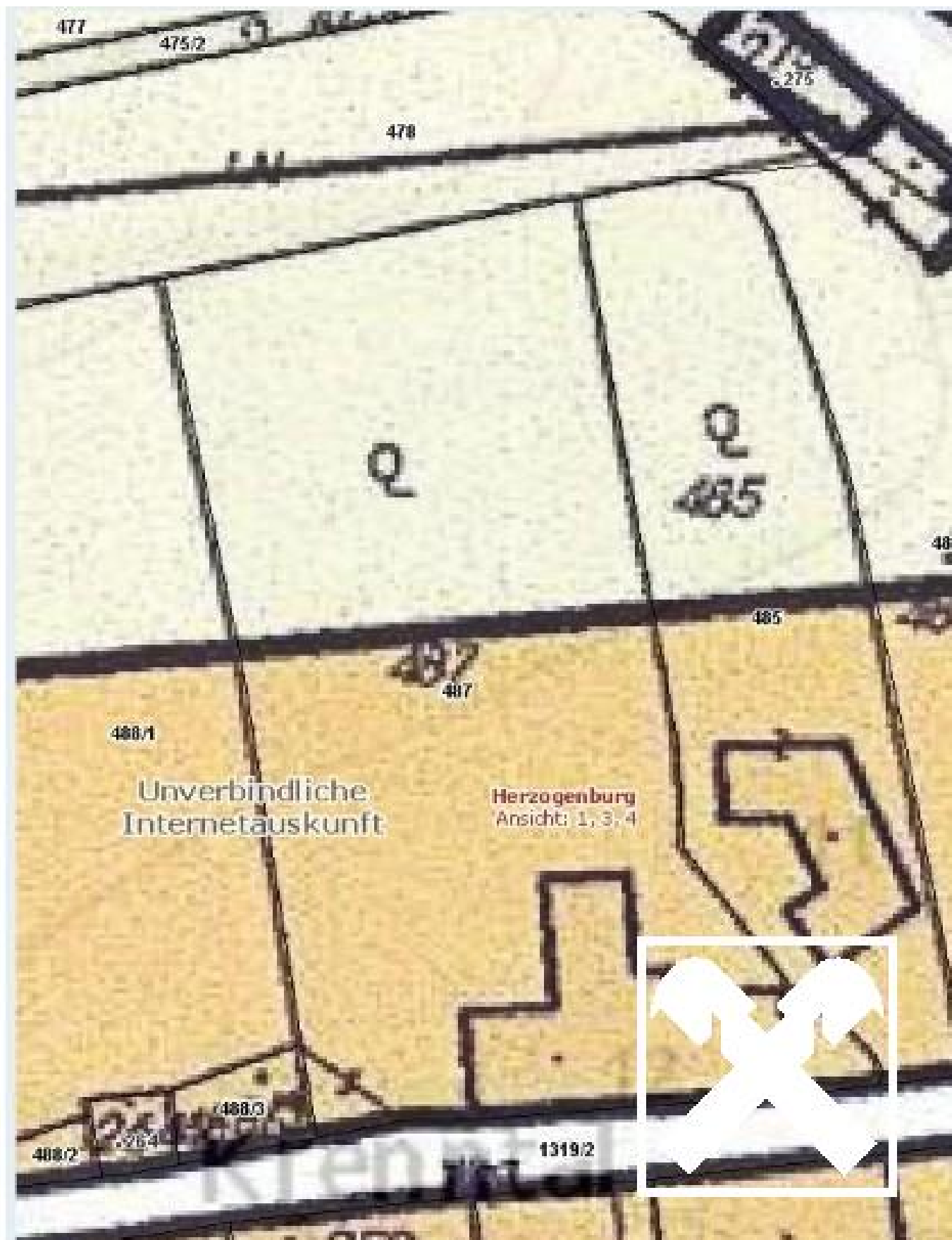












Objektbeschreibung

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