

WOHNEN & ARBEITEN IN EINEM HAUS?



Außenansicht I

Objektnummer: 0001010437

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	249,00 m ²
Nutzfläche:	15,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	190,00 m ²
Keller:	69,30 m ²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus USt.

Ihr Ansprechpartner

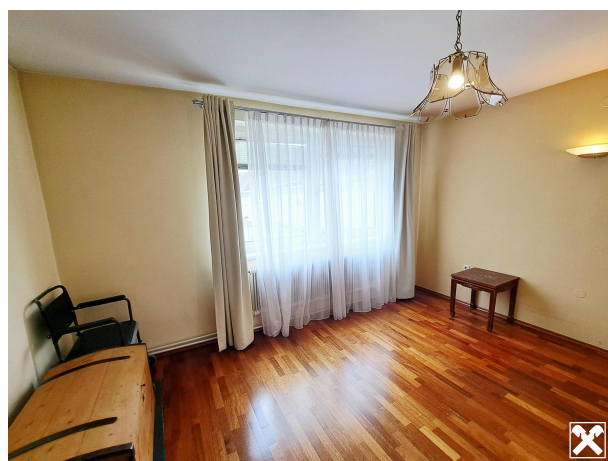


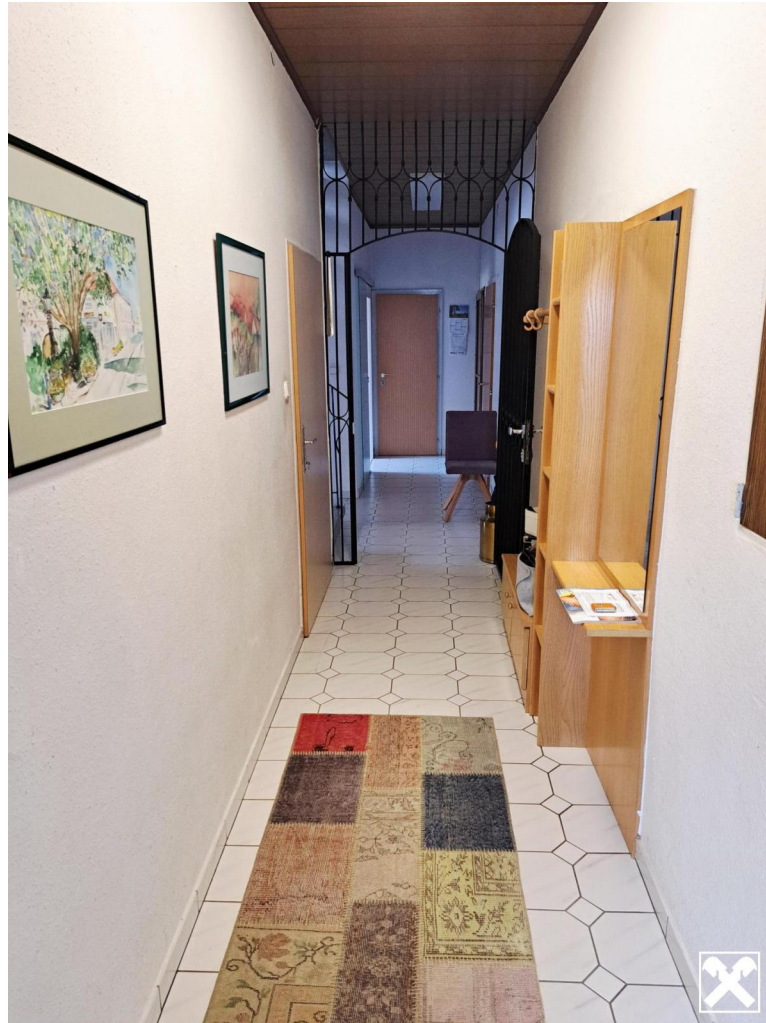
Thomas Plesiutschnig

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

T +43517517

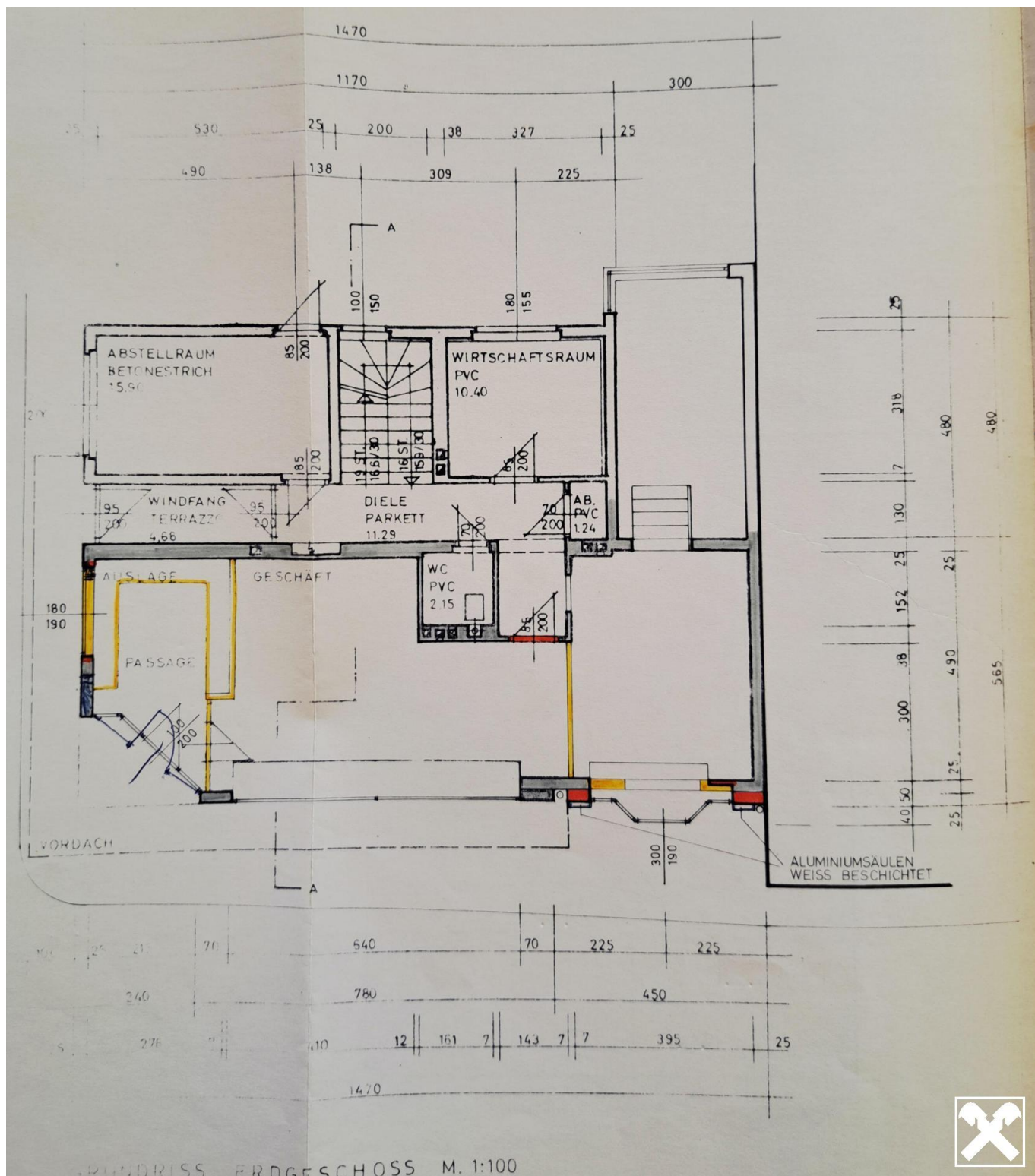


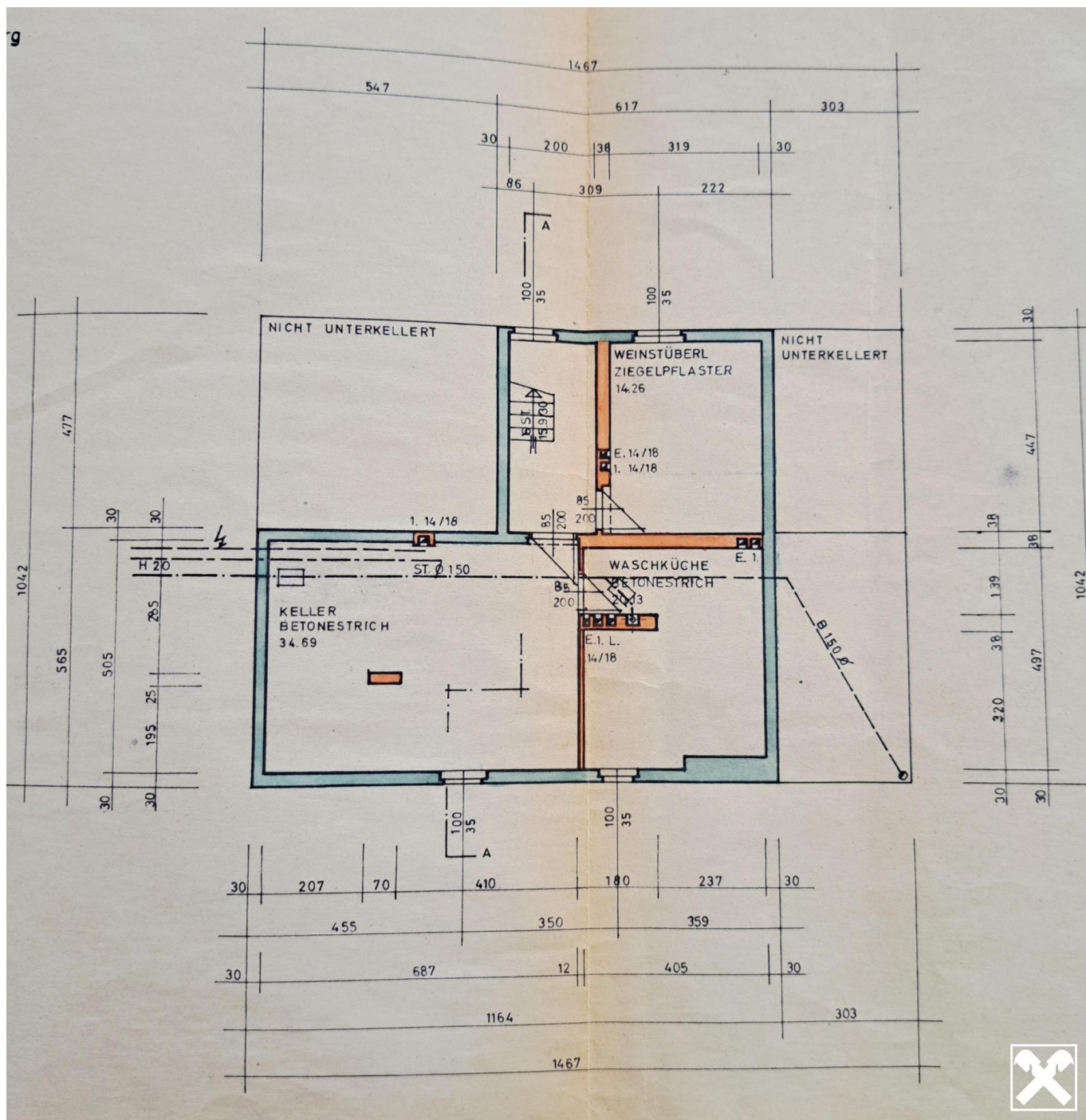


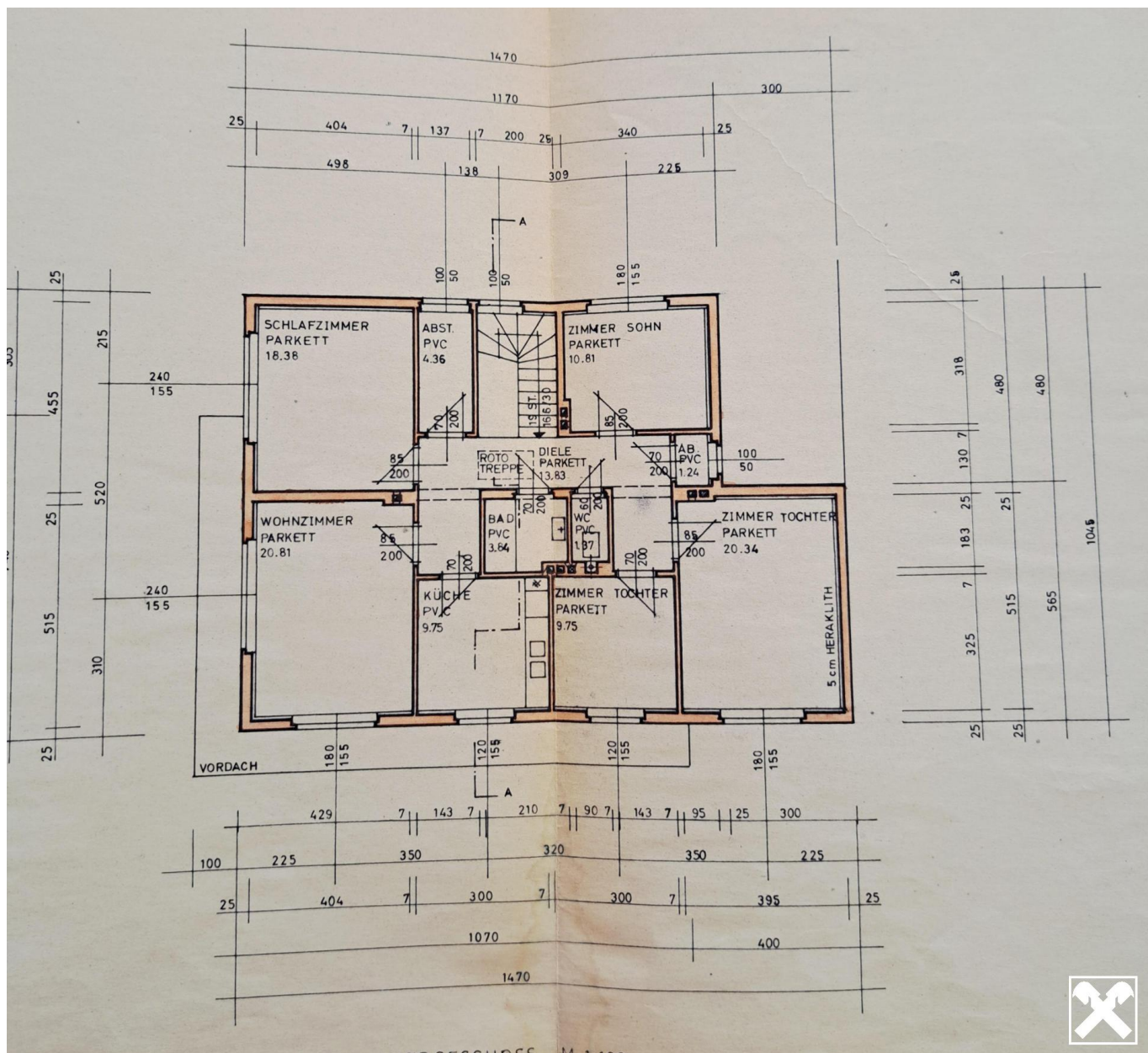


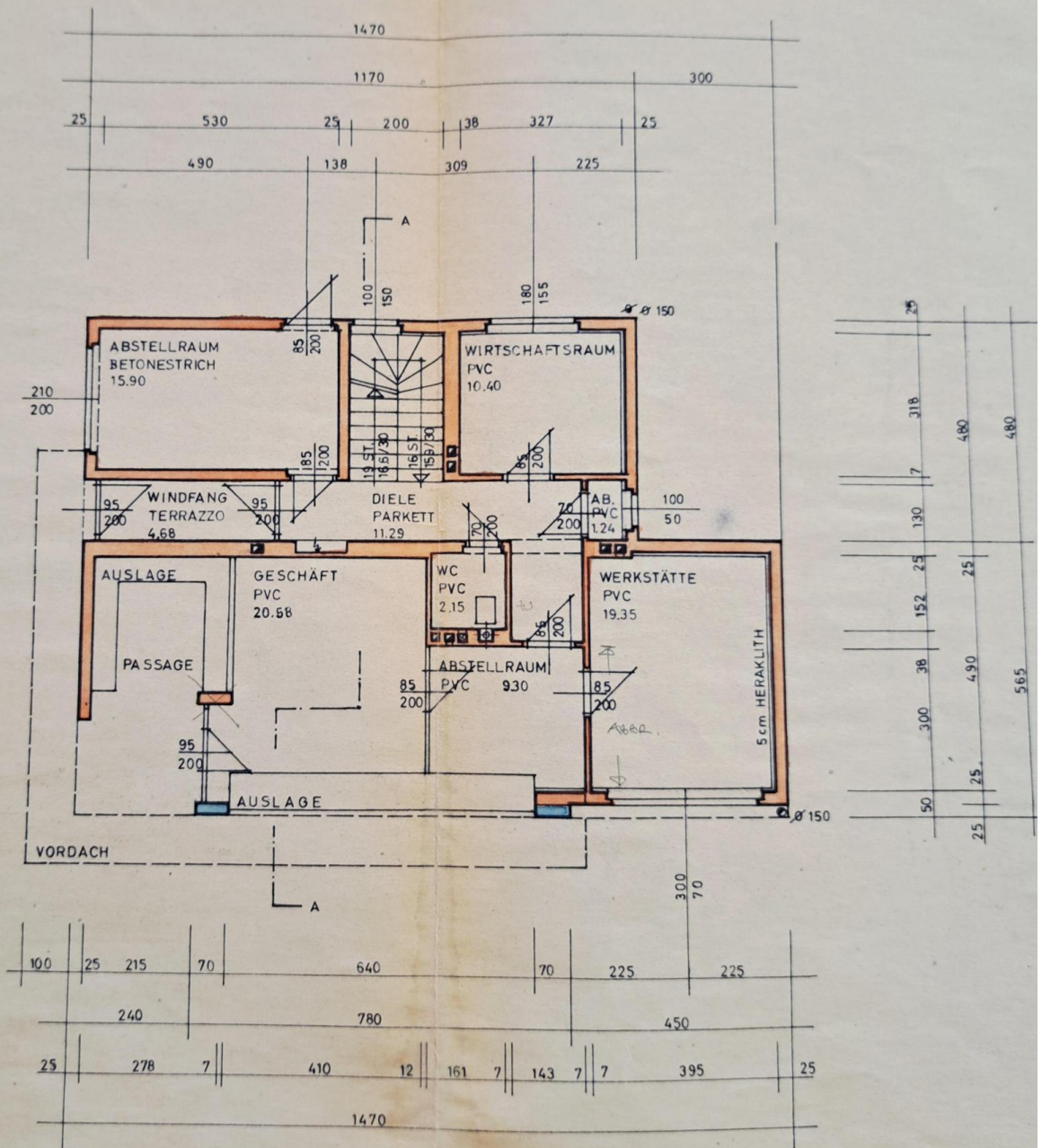












GRUNDRISS ERDGESCHOSS M. 1:100



Objektbeschreibung

? Immobilie - Wohn- & Geschäftshaus

Stilvoll wohnen und arbeiten in zentraler Lage

Objektbeschreibung

Inmitten der charmanten Stadt Herzogenburg präsentiert sich dieses gepflegte Wohnhaus als wahre Gelegenheit für Menschen, die Arbeiten und Wohnen ideal miteinander verbinden möchten. Das Haus liegt in der Kremserstraße 21a, einer ruhigen, dennoch infrastrukturell bestens angebundenen Lage.

Der liebevoll gestaltete Gartenbereich mit ca. 190 m² bietet Ruhe, Privatsphäre und ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung – nahezu uneinsehbar und ideal zum Entspannen.

Grundstück und Widmung

- Grundstücksfläche gesamt: 342 m²
- Widmung: *Bauland – Kerngebiet*

Gebäudeaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie erstreckt sich über drei Ebenen mit folgender Nutzfläche:

- Erdgeschoss (EG): ca. 122 m²
- Obergeschoss (OG): ca. 127 m²
- Kellergeschoss (KG): ca. 69 m²
- Lagerräume, Technik, vielseitige Nutzung möglich
- Garage: ca. 15 m²
- Nebenraum / Werkstatt / Lager: ca. 10 m²

Technik und Ausstattung

- Heizsystem: Gas-Zentralheizung mit Radiatoren, modernisiert im Jahr 2021
- Versorgung: Kanal, Strom, Ortswasser angeschlossen
- Bau- und Erhaltungszustand: Gepflegt, technisch in Ordnung

- Garten: Ruhige Grünfläche, Rückzugsort mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Lage & Infrastruktur

Herzogenburg bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung nach St. Pölten und Krems aus. In fußläufiger Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie Freizeiteinrichtungen. Der Bahnhof Herzogenburg ist nur wenige Minuten entfernt – perfekt für Pendler und Familien.

Besonderheiten auf einen Blick

- ? Arbeiten im Erdgeschoss, wohnen im Obergeschoss
- ? Großzügiger, über schaubarer Garten
- ? Garage und zusätzlicher Nebenraum
- ? Gepflegter Allgemeinzustand
- ? Gute Infrastruktur in zentraler Lage
- ? Energieausweis aktuell – Heizung modern

Kaufpreis & Kosten

- Anbotspreis: € 350.000,- - ohne Inventar & Zubehör

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- 3 % + USt. Maklerprovision
- Monatliche Betriebskosten: *Derzeit in Erhebung - Pläne werden nachgereicht*

Fazit

Diese vielseitige Liegenschaft überzeugt durch Raumangebot, Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, Selbstständige oder Anleger, die eine charmante Immobilie mit Potenzial suchen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!