

**"Haus & Grundstück – Baugrund inklusive!"**



01\_Expose

**Objektnummer: 1626\_27719**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	269,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 224 29 75

















# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

# RE/MAX

Donau-City Immobilien

partner



GENERALI



# Objektbeschreibung

## "Haus & Grundstück – Baugrund inklusive!"

3130 Herzogenburg | Grundstück: 1.894 m<sup>2</sup> | Nutzfläche: 269 m<sup>2</sup> | Baugrund inklusive

Ein Zuhause, das begeistert!

Dieses anspruchsvolle Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.894 m<sup>2</sup> in 3130 Herzogenburg und bietet eine Nutzfläche von 269 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist Baugrund im Kaufpreis enthalten, was Erweiterungsmöglichkeiten oder einen Neubau ermöglicht.

Das Nebengebäude im Hof kann auf Wunsch im Falle eines Kaufs ohne Kosten für den Käufer abgerissen werden

Das Haus überzeugt durch seine großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Der offene Küchen- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen zentralen Ort für das tägliche Leben. Fünf individuell nutzbare Zimmer bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Freizeit. Das moderne Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC entsprechen höchsten Wohnstandards. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Technik- und Handwerkerraum, zusätzlich befinden sich im Nebengebäude 3 große Lagerräume.

Der weitläufige Garten mit Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Aktivitäten und Erholung. Das Objekt ist bezugsfertig, sodass ein sofortiger Einzug möglich ist.

### **Betriebskosten:**

Müll, Wasser, Kanal: € 353,63 pro Quartal (brutto)

Warum dieses Haus?

Hier trifft modernes Wohnen auf naturnahe Ruhe. Große, helle Räume, ein stilvolles Interieur und der private Pool-Garten schaffen eine Wohlfühloase, in der man sich sofort zuhause fühlt. Bezugsfertig – einziehen und genießen.

### **Optimale Infrastruktur:**

Bus: 60 m

Restaurants: 1,6 km

Supermarkt & Bank: 2 km

Ärzte, Schulen & Kinderbetreuung: 2 km

Bahnhof: 2 km



Fitnessstudio: 2,76 km  
Schwimmbad: 3,32 km

**Richtpreis: €245.000 \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Kontakt & Besichtigung:

Jetzt Termin sichern: telefonisch unter +43 664 2242975 oder online. Doppelmakler-Hinweis beachten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!