

BUNGALOW ZUM EINZIEHEN



Außenansicht I

Objektnummer: 0001011157

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3125 Rottersdorf
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 178,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

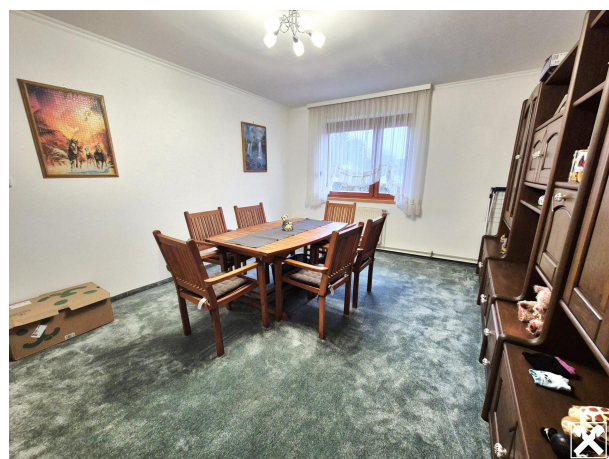


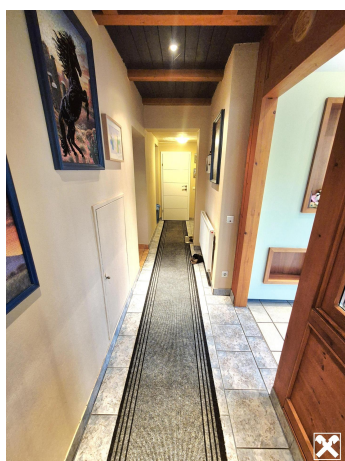
Thomas Plesiutchnig

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

T +43517517
H +43 664 60 517 517 64





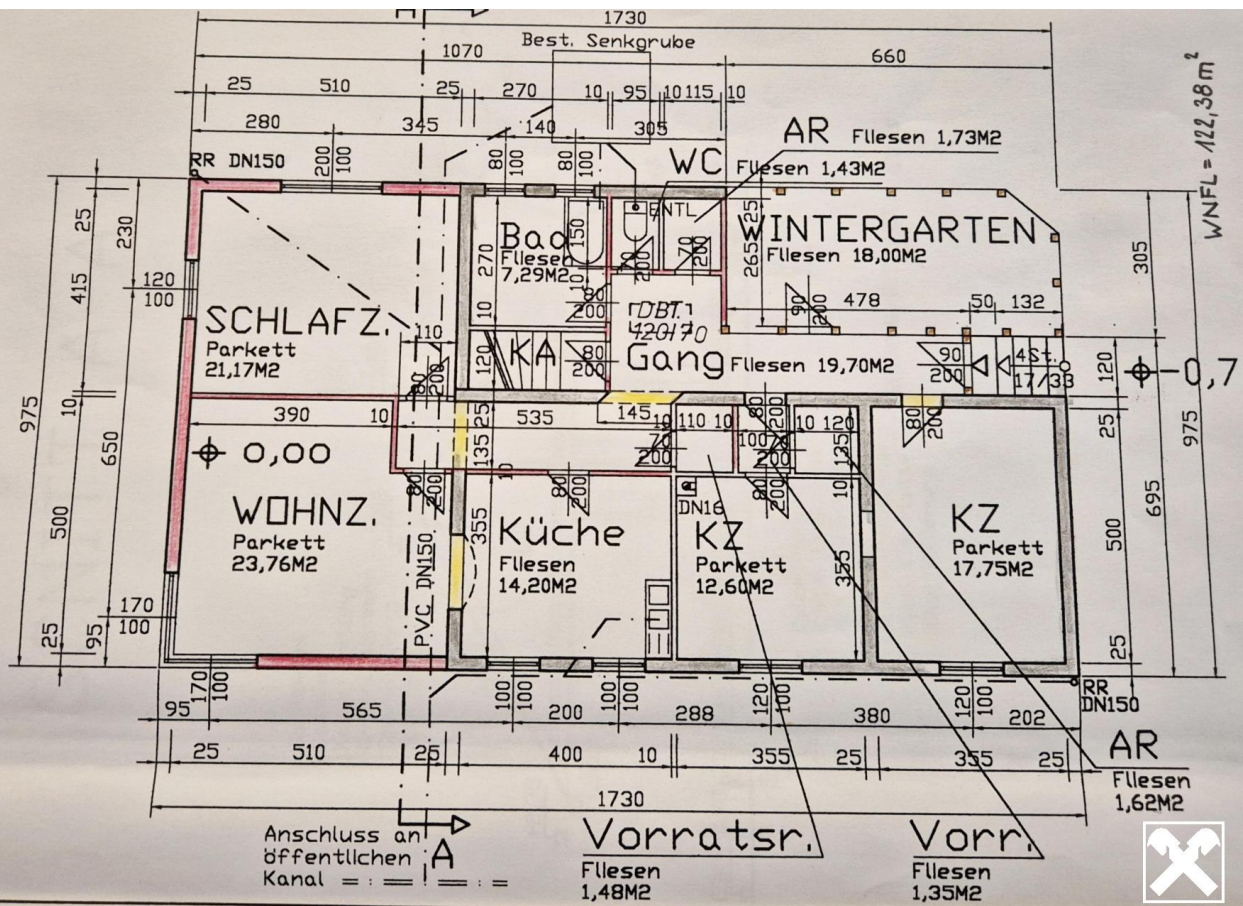






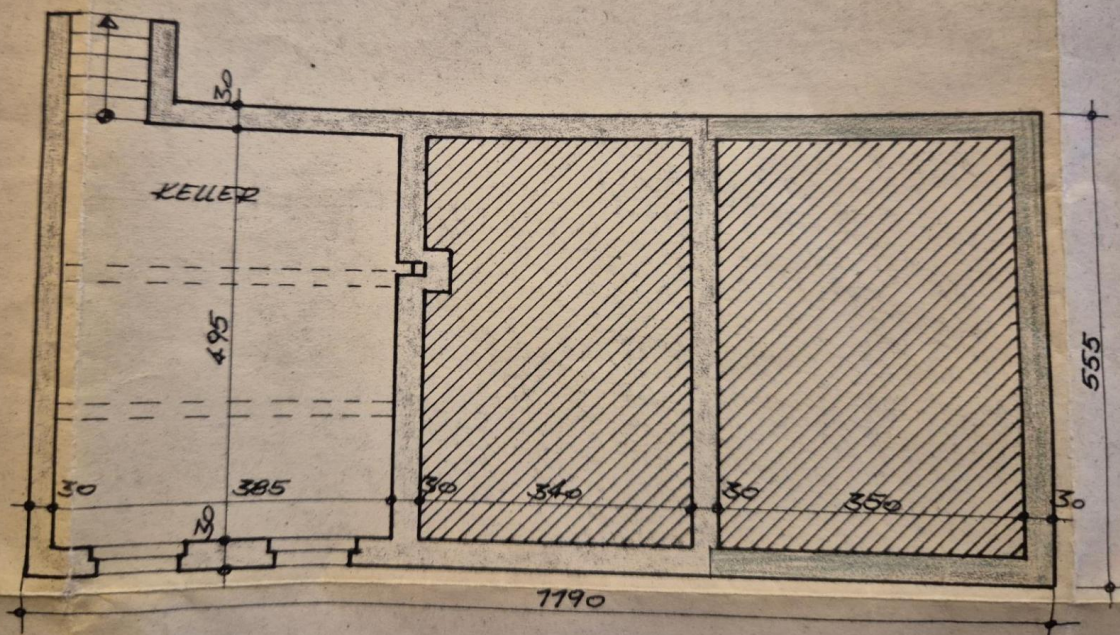


Erstgeschoss 1:100

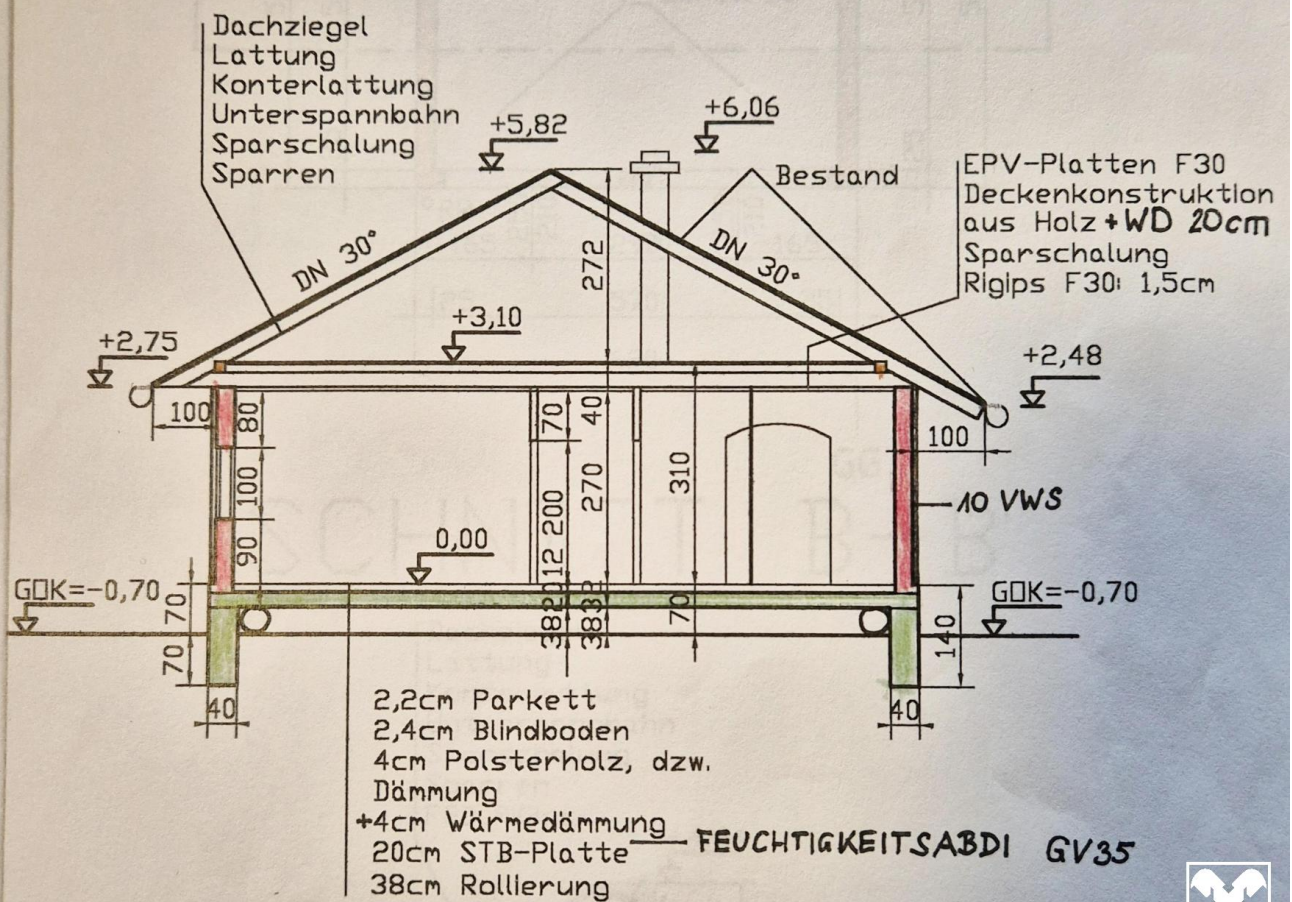


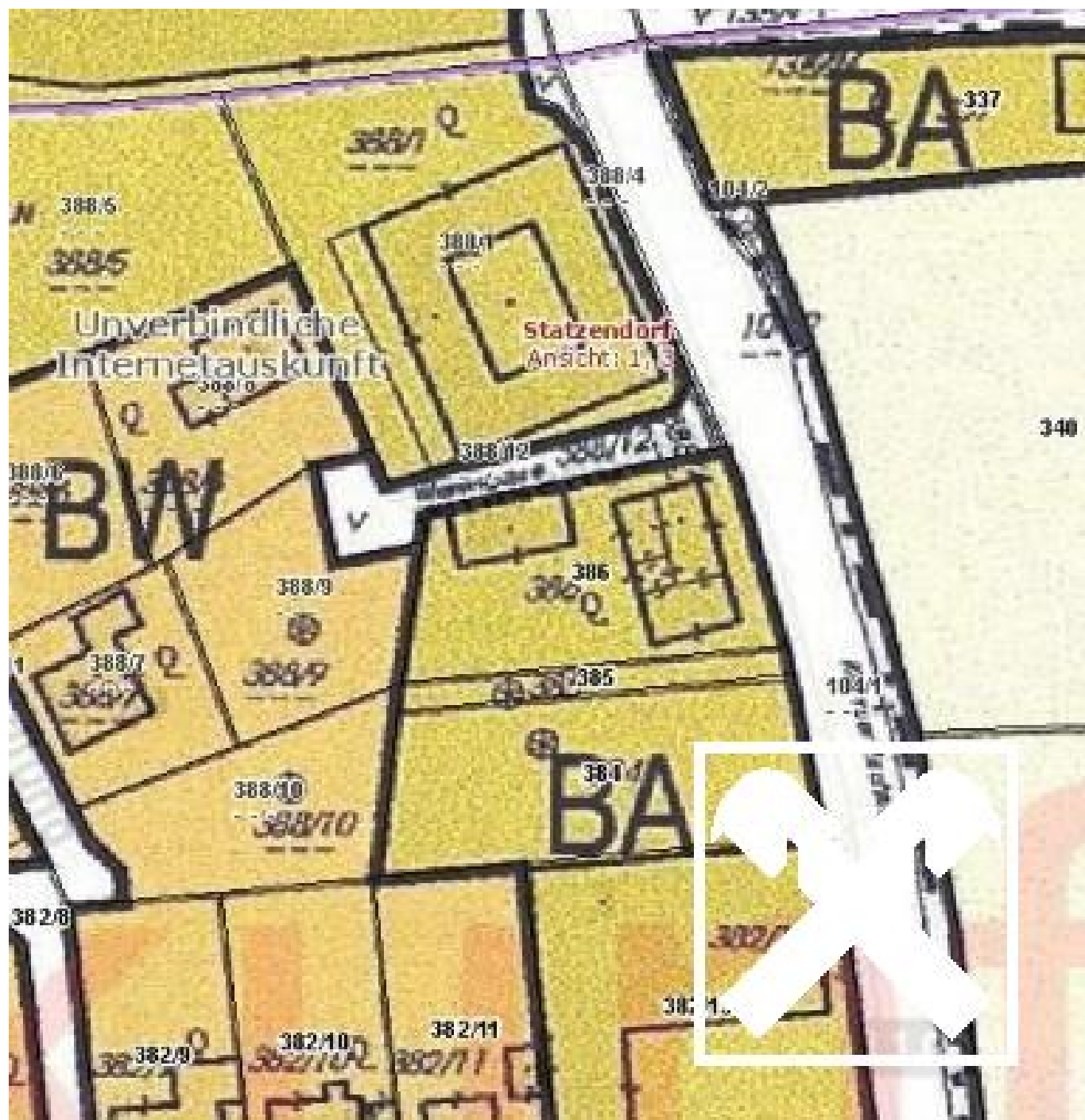
ST. PÖLTEN ←

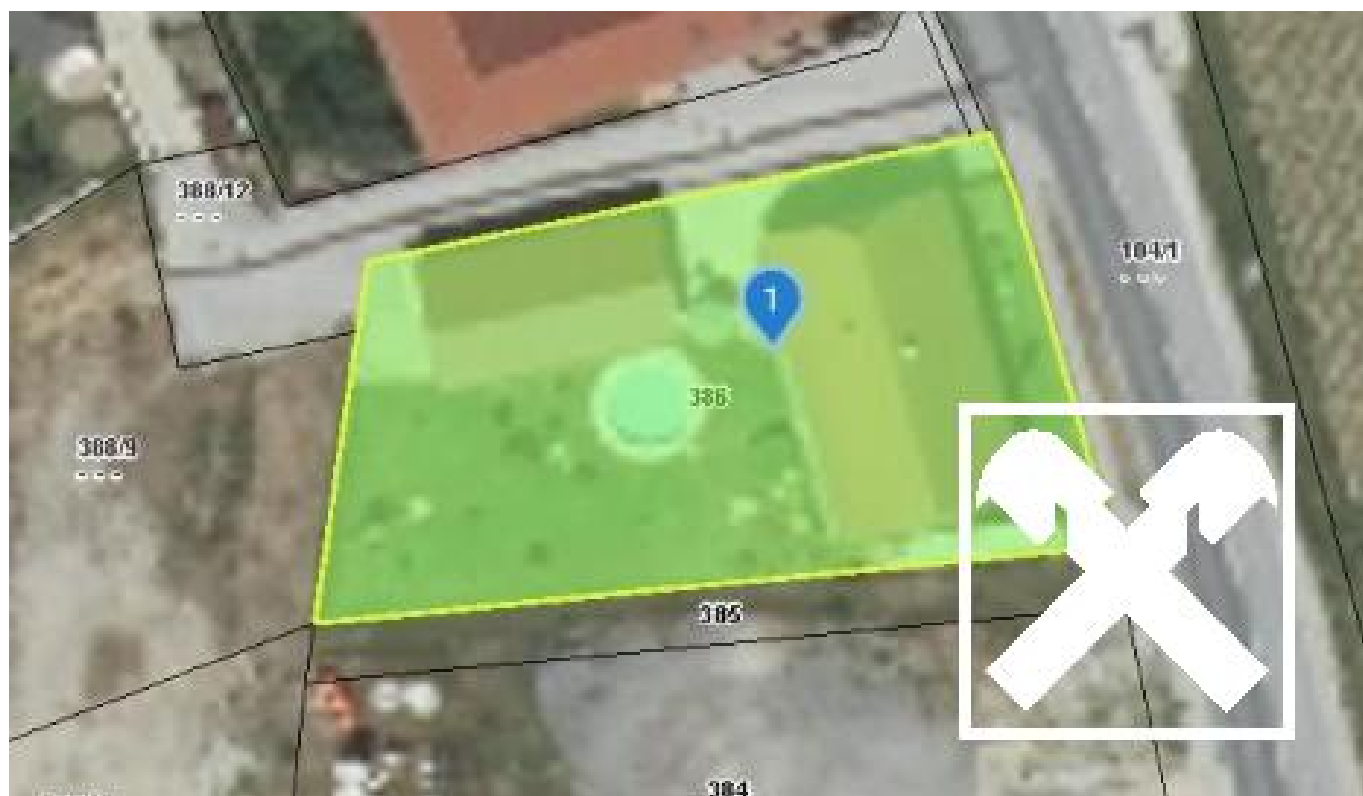
KELLERGECHOSS



SCNITT A-A







Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großem Grundstück in guter Lage

OPEN HOUSE Besichtigungen ab 22.01.2026 - nur nach Voranmeldung

Lage & Infrastruktur

Ruhige Wohnlage - ländlich und familienfreundlich.

Nahversorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule in Herzogenburg (5–7 Min.)
- Ärzte, Apotheken, Gastronomie ebenfalls in Herzogenburg
- Weiterführende Schulen und Krankenhaus in St. Pölten (15–20 Min.)

Verkehr:

- Gute Anbindung an regionales Straßennetz
- Bahnhof Herzogenburg mit direkter Verbindung nach St. Pölten/Wien

Freizeit:

- Spazier- und Radwege, Natur- und Erholungsräume entlang der Traisen

Eckdaten der Liegenschaft

- **Widmung:** Bauland – Agrar
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.020 m²
- **Vermessung:** noch nicht vermessen, nicht im Grenzkataster
- **Hochwasser:** 2024 nicht betroffen

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger Lage. Das Gebäude wurde 1937 errichtet und über die Jahre erweitert. Die Liegenschaft bietet Platz für Familien und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Wohnfläche & Raumaufteilung

- **Wohnfläche Erdgeschoss:** ca. 140 m²
- **Keller:** ca. 19 m²

Ausstattung & Technik

- **Heizung:** Zentralheizung Stückholz
- **Fenster:** Holzfenster
- **Anschlüsse:** Kanal, Ortswasser, Strom, SAT-Anlage
- **Brunnen:** aktiv

Nebengebäude & Außenbereich

- **Holzgarage:** ca. 89 m²
- **Pool in Entstehung:** 3,7 x 7,4 m, 1,5 m tief, Technik vorhanden, Fertigstellung ausständig

Zusammenfassung

- Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Wohnfläche
- Ländliche, ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- Brunnen & Holzheizung für niedrige Betriebskosten
- Poolprojekt bereits vorbereitet

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Besichtigung & Kontakt

Exklusivvermittlung:

Thomas Plesiutschnig

? 0664 / 605 175 1764

?? thomas.plesiutschnig@riv.at