

**"Bestlage + Wohlfühlfaktor – Ihre neue Doppelhaushälfte wartet"**



01 Doppelhaushälfte in Herzogenburg

**Objektnummer: 1626\_28195**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaushaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,68
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

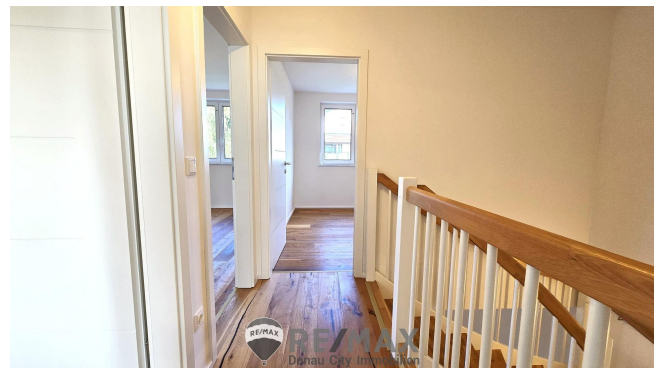
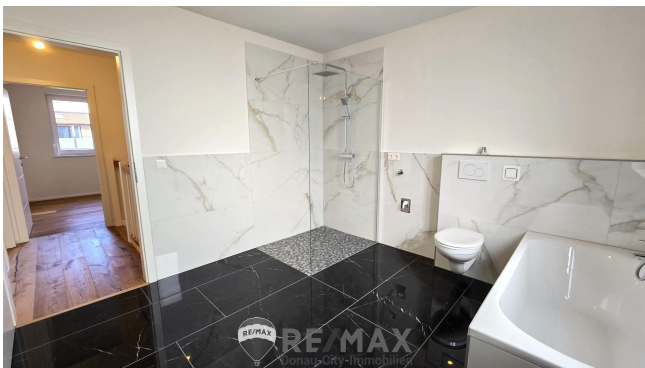


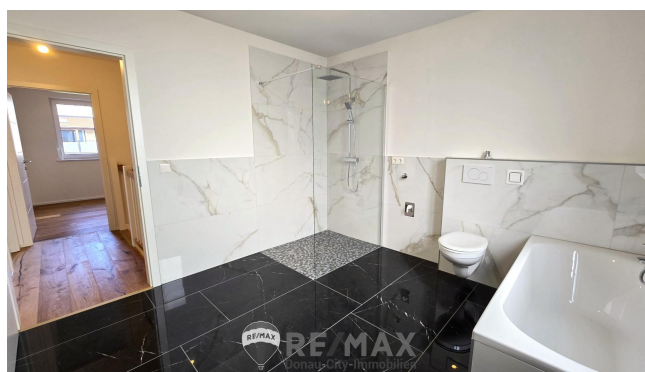
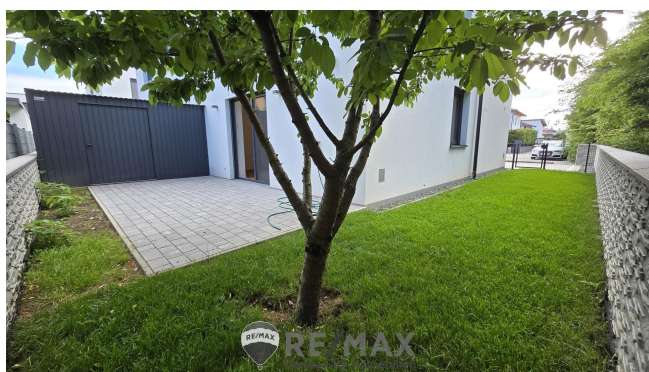
**David Mihaila**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

T 227264152

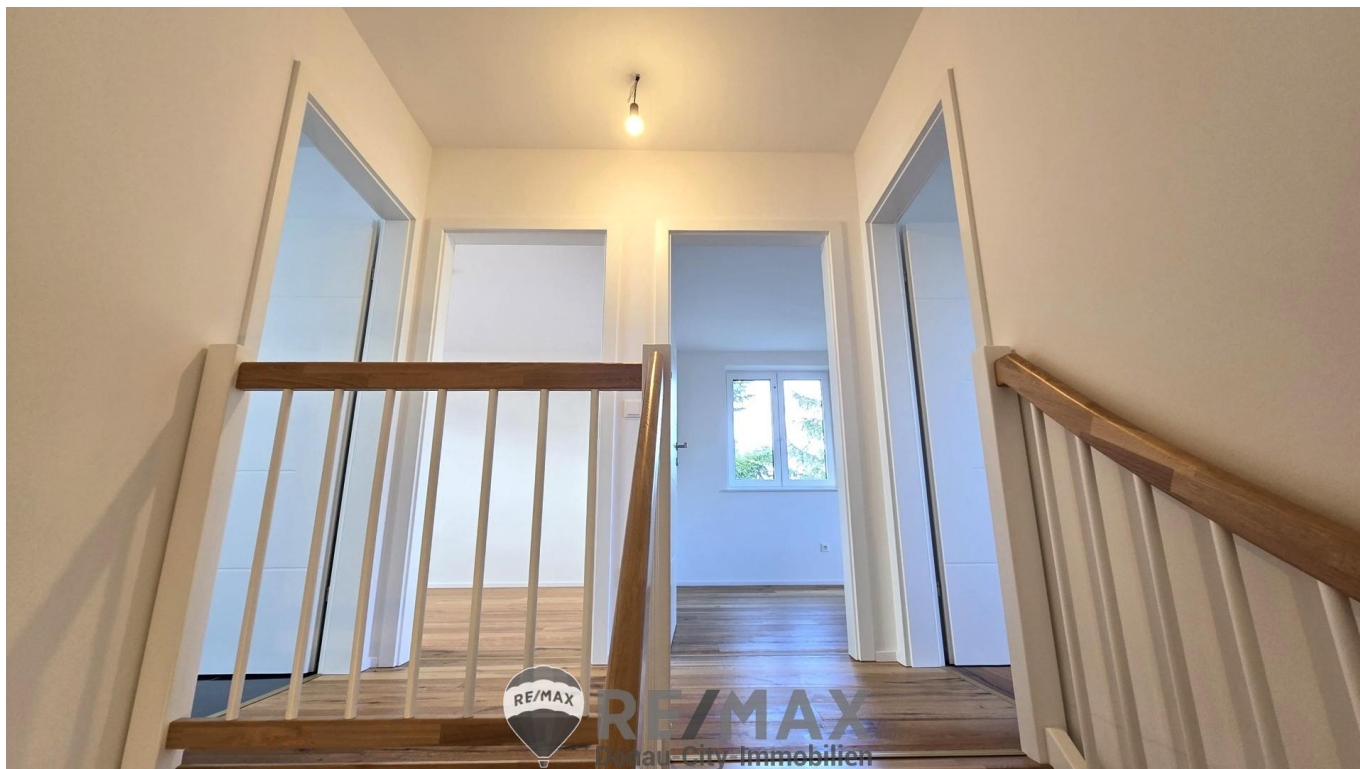


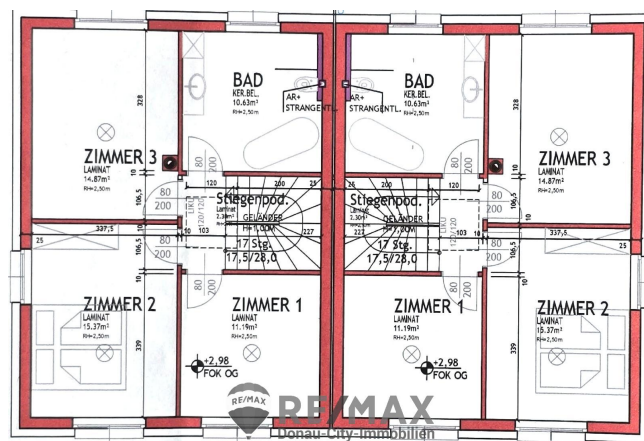
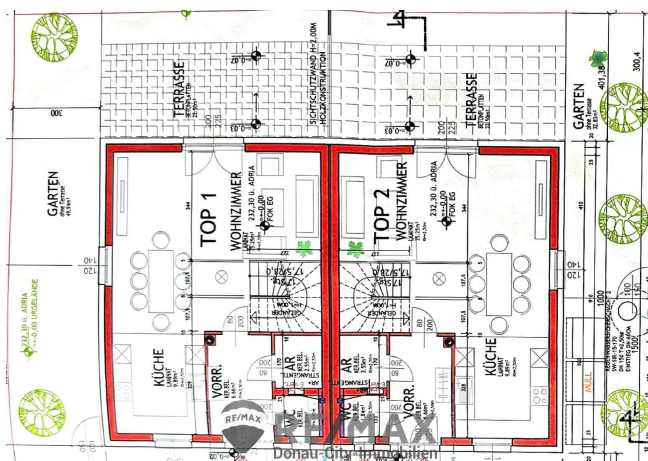












WIR FEIERN



**25** *Jahre*  
**RE/MAX®**  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Stil und Komfort – Traumhafte Doppelhaushälfte in Herzogenburg

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Herzogenburg, in einer ruhigen Sackgasse gelegen, erwartet Sie dieses wunderschöne und hochwertig ausgestattete Neubau-Doppelhaus, das keine Wünsche offenlässt. Umgeben von angenehmer Ruhe und dennoch bestens an die Infrastruktur angebunden, vereint dieses Zuhause modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Das Raumkonzept – durchdacht, hell und familienfreundlich

Die rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten viel Platz für Paare oder Familien:

### Erdgeschoss

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse mit kleinem, pflegeleichtem Garten – ideal zum Entspannen.

Ein separates WC sowie ein Technik-/Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

### Obergeschoss:

Drei geräumige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für die ganze Familie.

Ein großzügiges Badezimmer ergänzt das Obergeschoss perfekt – hell, modern und funktional..

Technik & Ausstattung – energieeffizient und zukunftssicher

Effiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen

Massive Bauweise mit hochwertiger Dämmung

3-fach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz

TV-Anschluss und Glasfaser-Internet bereits vorbereitet

### Schlüsselfertig & bezugsbereit

Top-Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage – und doch mitten im Leben:

Nur ca. 4 Minuten entfernt: Spar, Lidl, BIPA, dm, KIK, TEDi, Deichmann, Libro, Noodle King, Villa, Koffer, Pizzeria u. v. m.

OMV Tankstelle, AVIA, Postfiliale, PENNY, Schuhgeschäfte – alles bequem erreichbar

Bahnhof Herzogenburg: nur 1,3 km entfernt – 3 Minuten mit dem Auto, 15 Minuten zu Fuß

### **Optimale Verkehrsanbindung**

Wien Zentrum: ca. 60 km – 40–45 Min. mit dem Auto, ca. 55 Min. mit dem Zug

St. Pölten: nur ca. 10 km – ca. 10–12 Min. mit dem Auto, ca. 12 Min. mit dem Zug

Krems an der Donau: ca. 25 km – ca. 20 Min. mit dem Auto, ca. 20 Min. mit dem Zug

Kinderfreundliche Umgebung

Kindergarten: ca. 1,3 km entfernt

Volkschule, Mittelschule und Polytechnische Schule: in unmittelbarer Nähe

### **Fazit**

Diese moderne Doppelhaushälfte in Herzogenburg kombiniert zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und eine ruhige, aber zentrale Lage. Ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer – dieses Haus bietet Ihnen Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 31.4 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: A  
Faktor Gesamterwärmungsenergieeffizienz: 0.68