

**VERKAUFT - Traumhaftes Doppelhaus mit exklusiver  
Ausstattung großem Garten und Carport**



**Objektnummer: 7834/56**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4175 Herzogsdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	339,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

Immobroker - LP Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz















## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch einen weitläufigen Garten, eine großzügige Terrasse und viele hochwertige Extras.

Das Haus besticht durch seine moderne Architektur und die einladende Atmosphäre. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine Verbindung zum grünen Außenbereich. Hochwertige Holzböden verleihen jedem Raum einen warmen und gemütlichen Charakter.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für angenehmes Raumklima das ganze Jahr über, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme in allen Räumen sorgt.

Rolläden an allen Fenstern bieten Ihnen Privatsphäre und Sicherheit.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer, ideal für gemütliche Stunden mit der Familie oder Freunden. Ein Gäste-WC mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort, während ein Büro Platz für produktives Arbeiten oder entspanntes Lesen bietet. Ein Technikraum und ein Abstellraum runden das Angebot ab.

Im Obergeschoss finden Sie drei großzügige Schlafzimmer, die genügend Platz für die ganze Familie bieten.

Das große Badezimmer ist ein Ort der Entspannung und Erholung und bietet Ihnen eine luxuriösen Ausstattung, darunter WC, Bidet, Badewanne und Dusche.

Der Außenbereich begeistert mit einem liebevoll gestalteten Garten, der zum Spielen, Entspannen und Grillen einlädt. Die großzügige Terrasse bietet den perfekten Rahmen für gesellige Abende im Freien.

Ein Carport bietet Ihrem Fahrzeug Schutz vor Wind und Wetter.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <10.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap