

**NEUBAU - Zweifamilienhaus in absoluter Ruhelage!
PV-Anlage - Wärmepumpe!**



W
WOLKE 7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 4064

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	271,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	500.000,00 €
Provisionsangabe:	

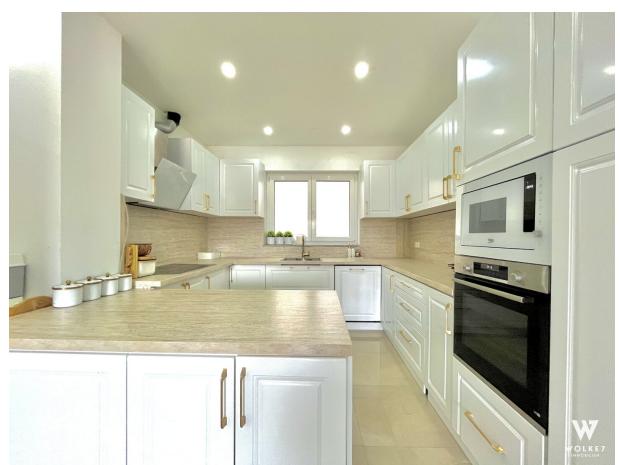
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

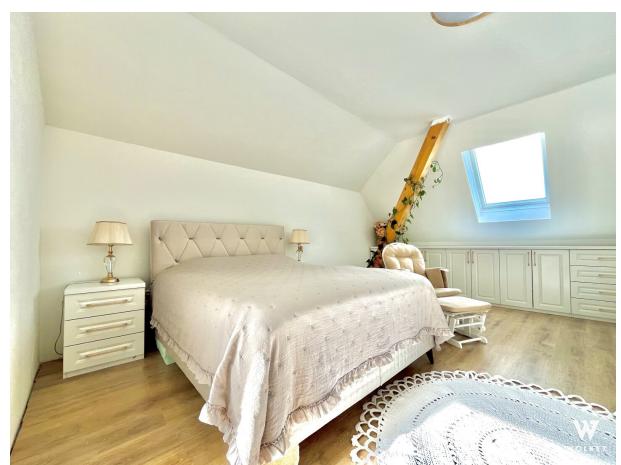
Ihr Ansprechpartner

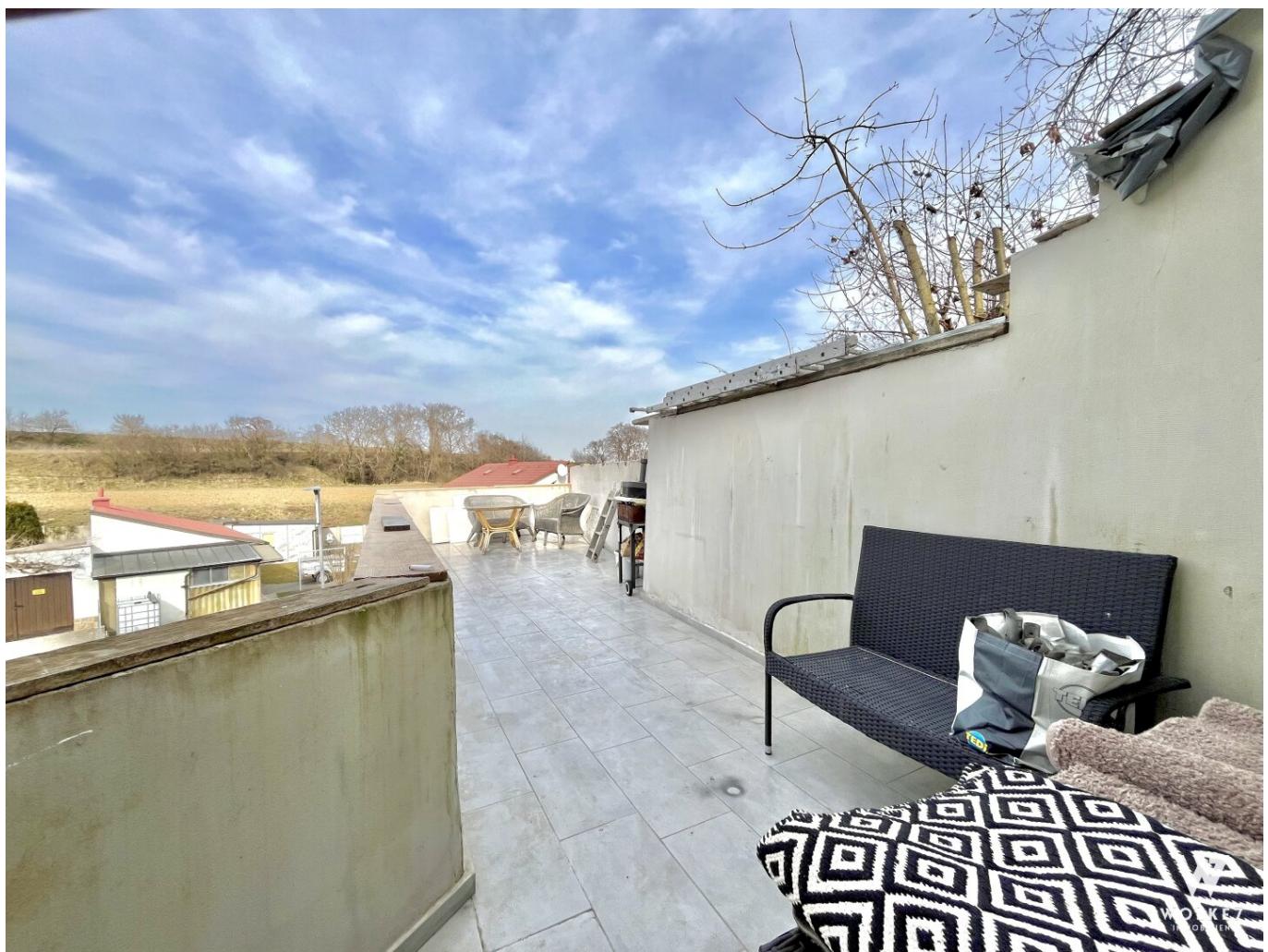


Andreas Topf

Wolke 7 Immobilien N GmbH
Lederergasse 5
3500 Krems







Objektbeschreibung

Angeboten wird Ihnen ein charmanter und gepflegtes Zweifamilienhaus, welches Ihnen auf großzügigen **271 m²** Fläche viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Hier erwarten Sie insgesamt **8 Zimmer**, die sich ideal für Familien, als auch für Mehrgenerationenwohnen eignen. Die beiden Einheiten verfügen über zwei getrennte Eingänge, welche von der Straße aus begehbar sind.

Mit **drei modernen Bädern** und drei WCs ist der Alltag für alle Bewohner angenehm und stressfrei. Die sorgfältige Pflege des Hauses zeigt sich in jedem Detail und schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Von jedem Schlafbereich gelangt man auf eine der **drei Terrassen**. Lassen Sie die Seele auf einer der drei Terrassen baumeln, während Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen. Der **Ausblick** ragt über gesamt Herzogenburg, ebenso bis zum **Stift Herzogenburg**. Der **Garten** bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen individuell zu Gestalten. Ebenso verfügt das Haus über einen **Gewölb-Weinkeller**.

Praktische Annehmlichkeiten wie eine **Garage** und **zwei Stellplätze** runden das Angebot ab und sorgen dafür, dass Sie stets genügend Platz für Ihre Fahrzeuge haben.

Geheizt wird mittels einer **Wärmepumpe**, welche mit einer **8 KWp** starken **Photovoltaikanlage** versorgt wird. Im gesamten Wohnbereich wird die Wärme mittels einer **Fußbodenheizung**, abgegeben.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt ab 1. April 2024. Es müssen die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 2,3 % des Kaufpreises nicht mehr bezahlt werden. Es gilt ein Freibetrag von 500.000 €

Kaufpreis: EUR 500.000 Euro

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

*****Hinweis zur Darstellung der Immobilie*****

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap