

Charmantes, großzügiges Stadthaus | Garten | Balkon & Terrasse | Herzogenburg



Objektnummer: 8056/164

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	345,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 202,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	487.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51
H +43 676 540 14 51

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





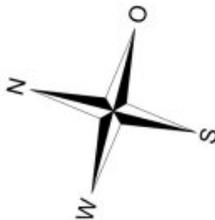
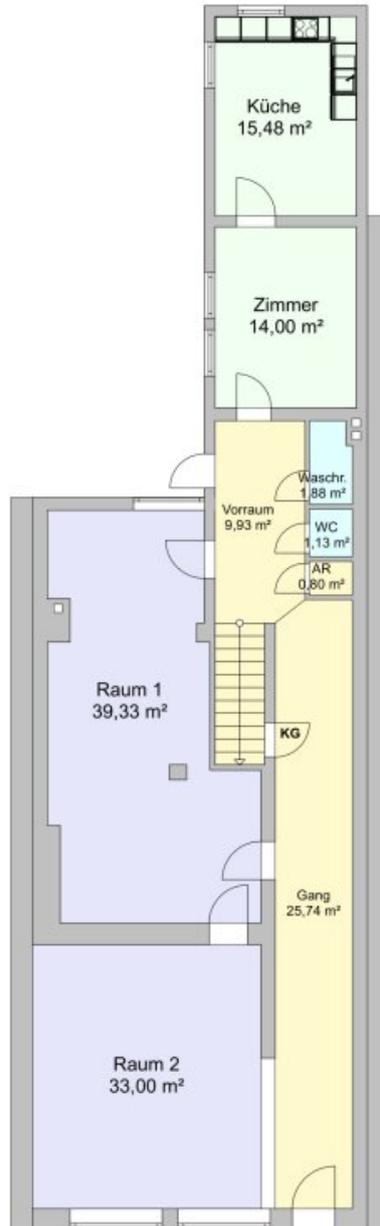












Plansteller:

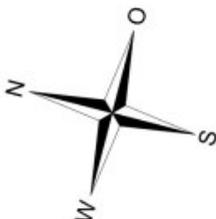
PlanZeichenbüro Katzensteiner & U.
Radberger Hauptstraße 96/11 Top 4
3105 St. Pöten - Oberpullendorf



SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA.-ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER
ILLUSTRATION. FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN

Maßstab: 1:100 Datum: 24.09.2025



Plansteller:

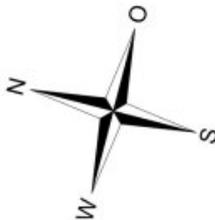
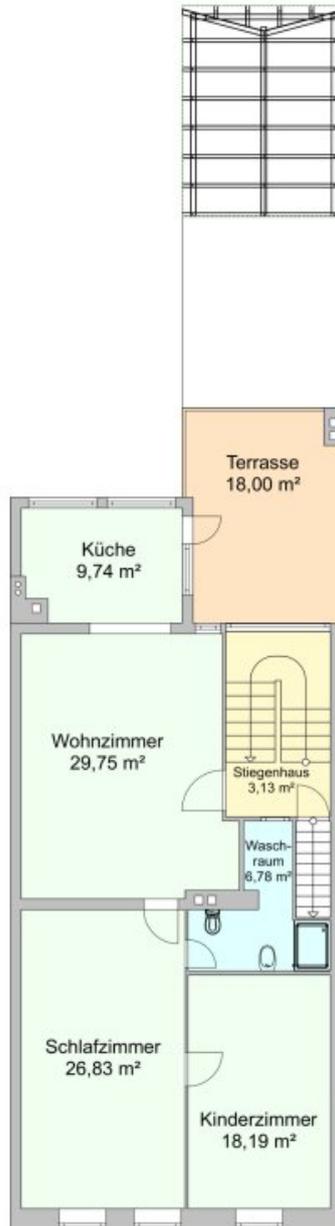
PlanZeichenbüro Katzensteiner & U.
Radberger Hauptstraße 96/11 Top 4
3100 St. Pölten - Obermaßberg



SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE

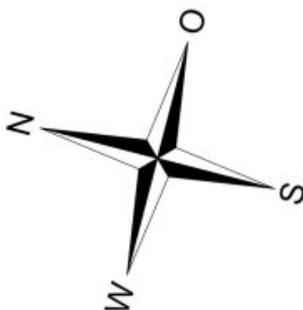
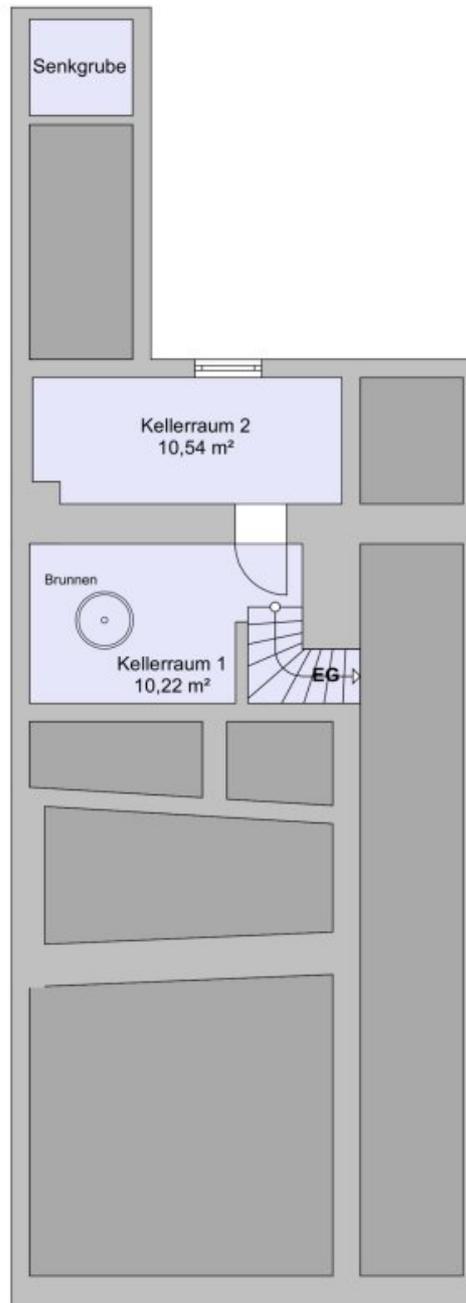
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA.-ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER
ILLUSTRATION. FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN

Maßstab: 1:100 Datum: 24.09.2025



Plansteller:
PlanZeichenbüro Katzensteiner & U.
Radberger Hauptstraße 96/11 Top 4
3100 St. Pöten - Oberpullendorf
PZK
Architekten
Maßstab: 1:100 Datum: 24.09.2025

SCHEMATISCHE GRUNDRISSSKIZZE
PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA.-ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER
ILLUSTRATION. FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!



Planersteller:

PlanZeichenbüro Katzensteiner e.U.
Radlberger Hauptstraße 96/111 Top 4
3105 St. Pölten - Oberradlberg



SCHEMATISCHE GRUNDRISSKIZZE

PLAN- UND OPTISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN! FLÄCHENANGABEN SIND
CA: ANGABEN. DIE EINGEZEICHNETE MÖBLIERUNG DIENT AUSSCHLIESSLICH DER
ILLUSTRATION: FÜR MÖBLIERUNG NATURMASSE NEHMEN!

Maßstab: 1:100

Datum: 24.09.2025

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus ist in massiver Bauweise errichtet und setzt sich aus Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen, Dachgeschoss und Dachboden zusammen. Historische Mauern bilden die Basis dieses gepflegten Stadthauses, welches laufend instandgehalten wurde.

Im Erdgeschoss ist aktuell ein Friseursalon untergebracht. Dieser straßenseitige Bereich kann alternativ zu einer großzügigen Garage umgestaltet werden und bietet somit Platz für ein bis zwei Fahrzeuge.

Ein hofseitiger Zubau mit Küche erweitert den Wohnbereich und ermöglicht einen direkten Zugang in den idyllischen Garten.

Das Gebäude wird mittels Gaszentralheizung versorgt. Die Fenster sind teilweise in Holz- und teilweise in Kunststoffausführung vorhanden.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie auch direkt den wunderschönen Rathausplatz der Stadt Herzogenburg, der mit Cafés und Shops zum verweilen einlädt.

Aufteilung:

Kellergeschoss: ca. 20,76 m² (2 Kellerräume: 10,22 m² & 10,54 m²)

Erdgeschoss: ca. 141,29 m² (u.a. zwei große Räume mit 39,33 m² & 33,00 m², Küche 15,48 m², Vorraum 9,93 m²)

1. Obergeschoss: ca. 109,62 m² (mehrere Zimmer zwischen 9,40 m² und 29,06 m², Balkon 16,20 m², Bad/WC 9,03 m²)

2. Obergeschoss: ca. 94,42 m² (Wohnzimmer 29,75 m², Schlafzimmer 26,83 m², Kinderzimmer 18,19 m², Küche 9,74 m², Terrasse 18,00 m²)

Gesamt somit ca. 345 m²

Grundstücksgröße: 326 m²

Gartenhaus: 25,38 m²

Highlights:

- Historisches, gut gepflegtes Stadthaus
- Wohnen & Arbeiten unter einem Dach möglich
- Flexible Nutzung: Friseursalon/Gewerbe im EG oder Umgestaltung zur Garage
- Großzügiger Garten
- Balkon und Terrasse für zusätzlichen Wohnkomfort
- Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur

Der hofseitige Garten ist liebevoll gestaltet und bietet:

- eine überdachte Weinlaube zum Verweilen
- ein großes, massiv errichtetes Gartenhaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit (25,38 m²)
- Perfekter Blick auf Stift Herzogenburg

Dieses Stadthaus in Herzogenburg eignet sich ideal für Familien, Anleger oder für jene, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Der gepflegte Zustand, die großzügigen Flächen und die charmante Gartenanlage machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

Für eine Besichtigung steht ihnen Herr Michael Miksch persönlich zur Verfügung.
[+436765401451](tel:+436765401451)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <4.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap