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



Objektnummer: 8056/182

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:

Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

3130 Herzogenburg

Gepflegt Altbau 345,00 m²

F 202,30 kWh / m² * a

E 3,16

487.000,00 €

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.











































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 m^2 , Vorraum 9,93 m^2)

- **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

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