HOCHWERTIGE DOPPELHÄUSER und REIHENHÄUSER - Schlüsselfertig!!!



Objektnummer: 1633/393

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,30 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	175,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,69
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	142,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tanja Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10


Zuhause ist
ankommen!
Moderne Doppelhäuser
und Reihenhäuser in
bester Lage.
IHR NEUES
ZUHAUSE
WARTET AUF
SIE!
MODERN & HOCHWERTIG
Nachhaltige Bauweise mit
zeitloser Architektur
ENERGIEEFFIZIENT
Für niedrige Nebenkosten
und die Zukunft gebaut
BESTE LAGE
Ruhig wohnen, schnell
überall – ideal für Familien
PRIVATER GARTEN
Mit Terrasse und Blick
ins Grüne
WO QUALITÄT AUF WOHLFÜHLEN TRIFFT.
Leben. Entspannen. Zuhause sein.
PERFEKT FÜR
FAMILIEN
NATURNAH &
ERHOLSAM



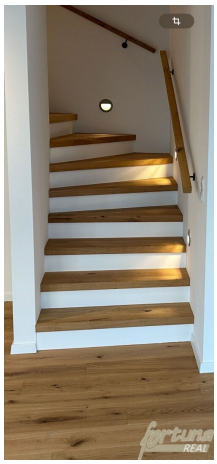



KI-beisp










DREAM
BIG



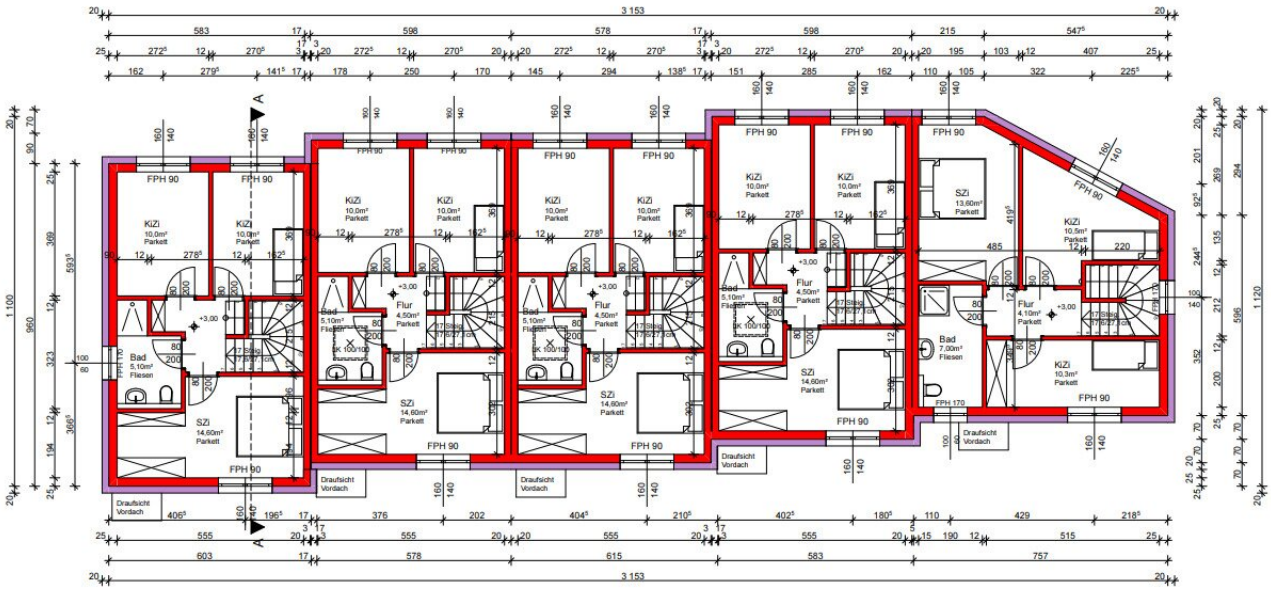




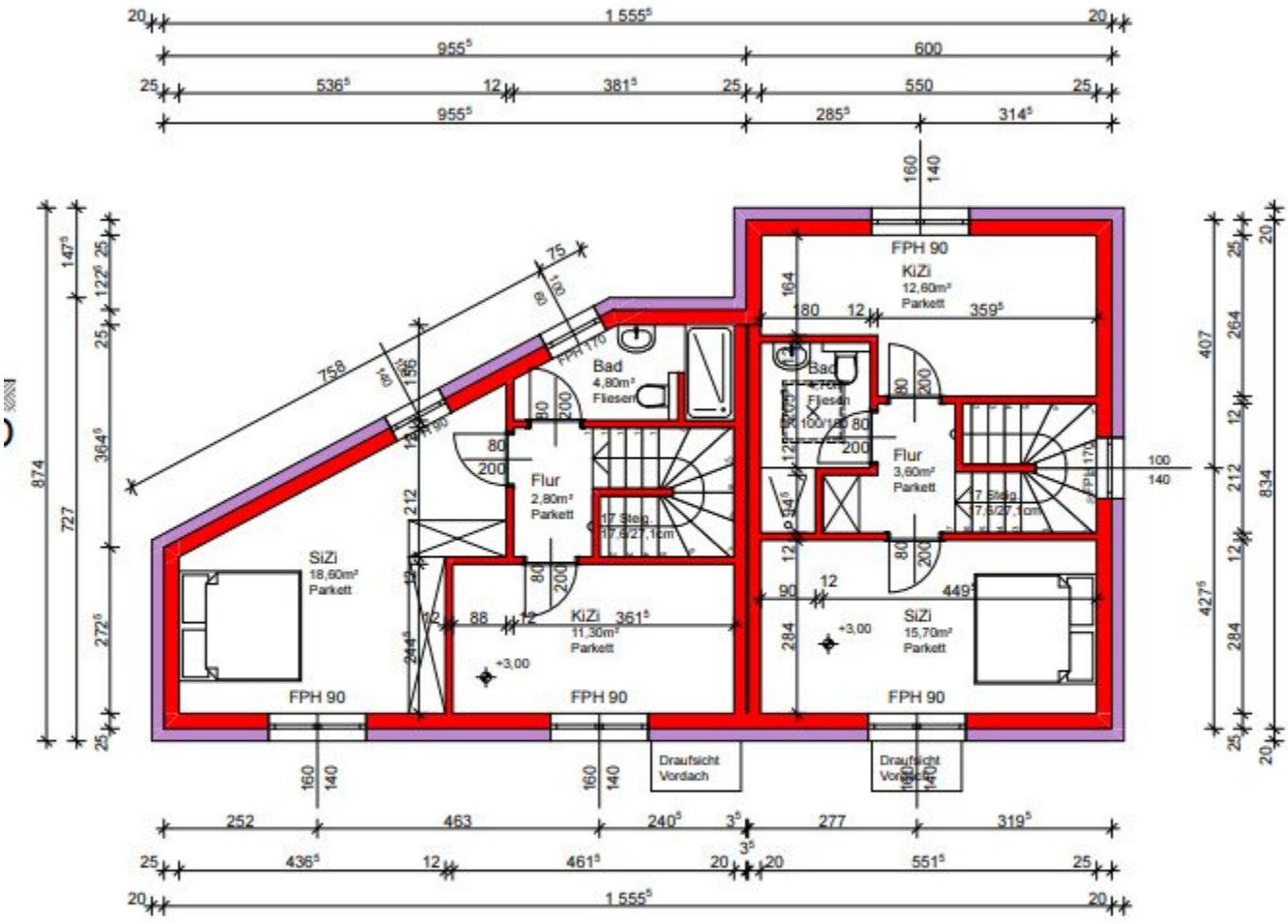








TOP3 OG	TOP4 OG	TOP5 OG	TOP6 OG	TOP7 OG
WNFL EG : 43,30m²	WNFL EG : 43,30m²	WNFL EG : 43,30m²	WNFL EG : 43,30m²	WNFL EG : 43,30m²
WNFL OG : 44,20m²	WNFL OG : 44,20m²	WNFL OG : 44,20m²	WNFL OG : 44,20m²	WNFL OG : 45,50m²
WNFL Ges.: 87,50m²	WNFL Ges.: 87,50m²	WNFL Ges.: 87,50m²	WNFL Ges.: 87,50m²	WNFL Ges.: 87,50m²

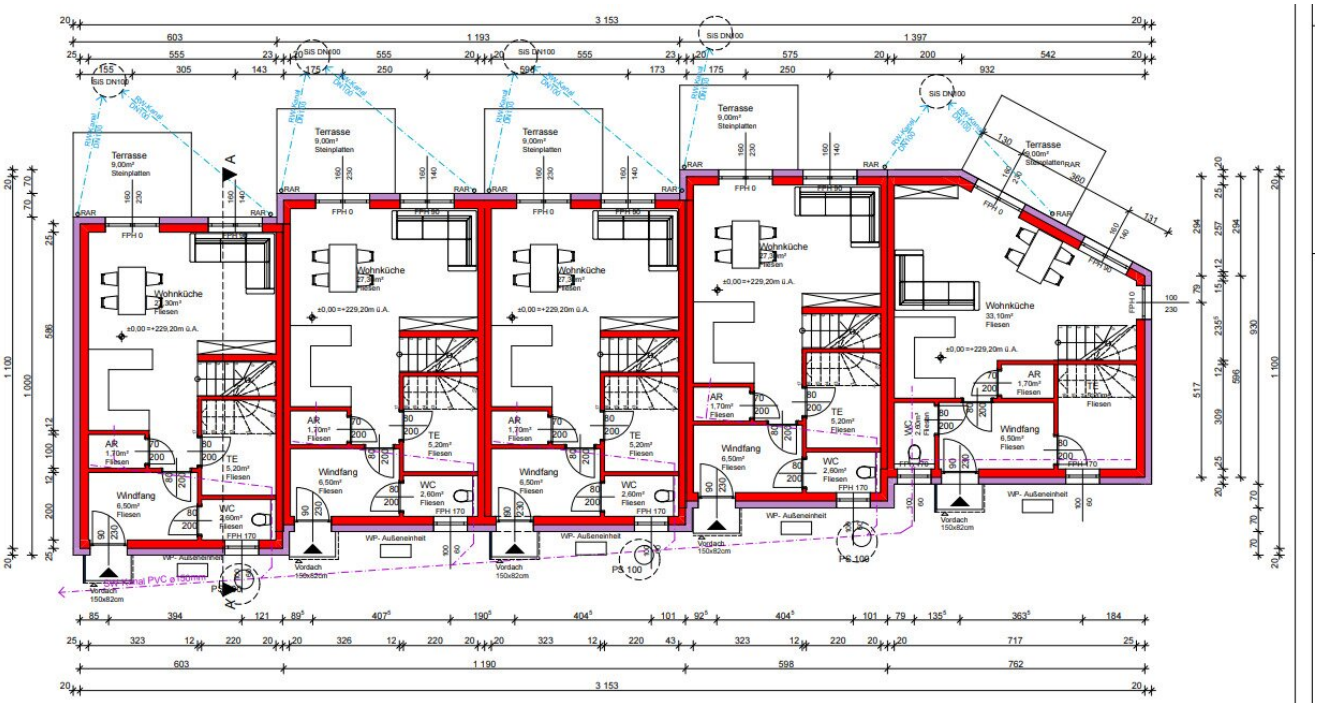


TOP1 OG

WNFL EG : 42,70m²
WNFL OG : 37,50m²
WNFL Ges.: 80,20m²

TOP2 OG

WNFL EG : 3[illegible]m²
WNFL OG : [illegible]
WNFL Ges[illegible]m²



TOP3 EG

WNFL EG : 43,30m²
WNFL OG : 44,20m²
WNFL Ges.: 87,50m²

TOP4 EG

WNFL EG : 43,30m²
WNFL OG : 44,20m²
WNFL Ges.: 87,50m²

TOP5 EG

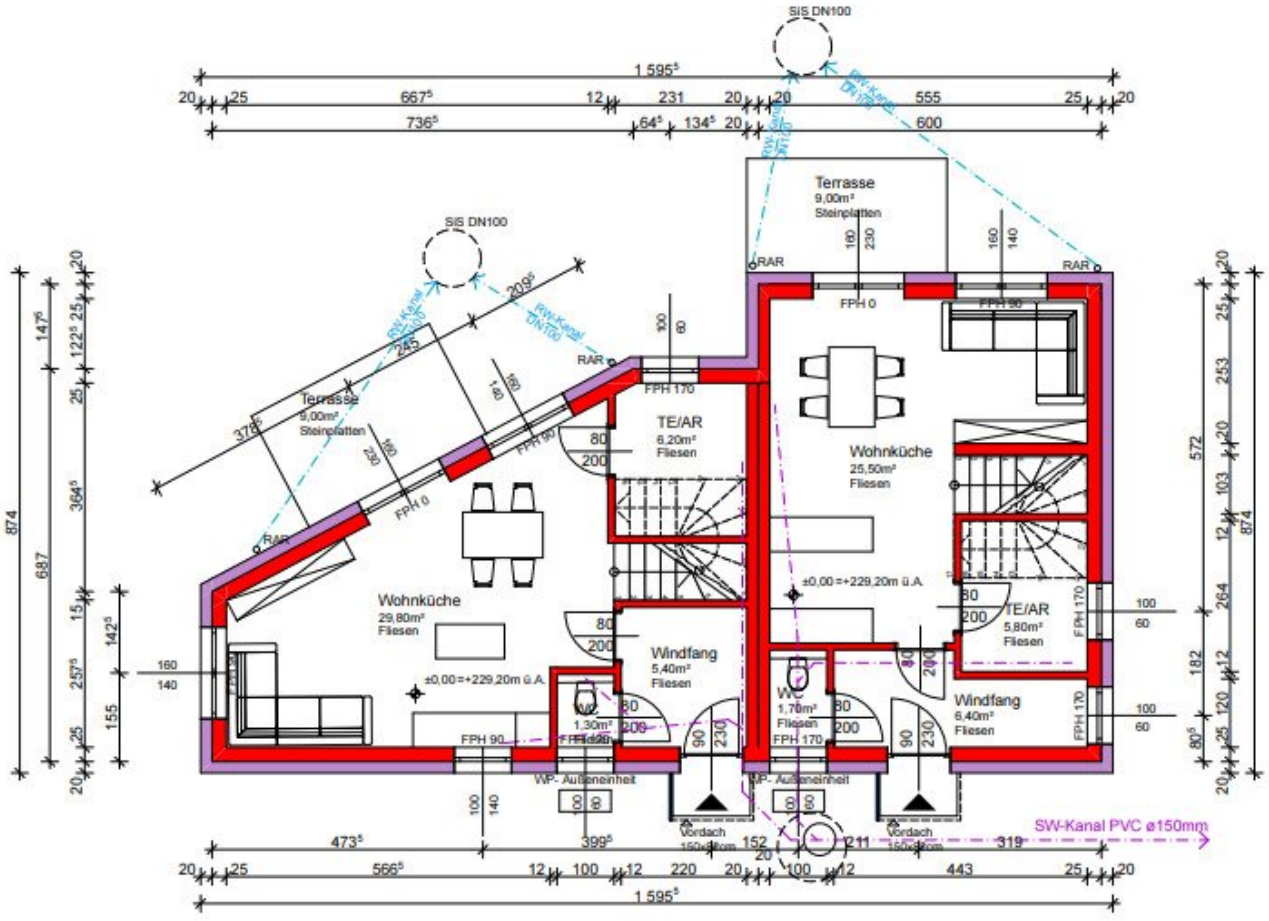
WNFL EG : 43,30m²
WNFL OG : 44,20m²
WNFL Ges.: 87,50m²

TOP6 EG

WNFL EG : 43,30m²
WNFL OG : 44,20m²
WNFL Ges.: 87,50m²

TOP7 EG

WNFL EG : 49,10m²
WNFL OG : 44,20m²
WNFL Ges.: 93,30m²



TOP1 EG

WNFL EG : 42,70m²
WNFL OG : 37,50m²
WNFL Ges.: 80,20m²

TOP2 EG

WNFL EG : 39,4[illegible]m²
WNFL OG : 36[illegible]m²
WNFL Ges.: 76[illegible]m²

Objektbeschreibung

Modernes Bauträgerprojekt in Herzogenburg – Doppelhaus & Reihenhaus mit 7 Wohneinheiten

Zum Erstbezug stehen 3- und 4-Zimmer-Häuser mit Wohnflächen von ca. 76 m² bis knapp über 93 m² zur Verfügung. Die Gartenflächen reichen von 36,44 m² bis 175,12 m². Der Kaufpreis liegt je nach Größe zwischen 299.000 € und 390.000 €.

Die Häuser werden in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügen über vorbereitete Photovoltaikanlagen sowie Luftwärmepumpen für effiziente Heizung. Für komfortablen Sonnenschutz sorgen außenliegende Rollläden an den süd- und westseitigen Wohnräumen.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Garten, Terrasse und mindestens 1,5 Stellplätze. Ein zentraler Parkplatz mit Fahrradabstellplätzen und Müllplatz ist ebenfalls vorhanden. Die Ausstattung umfasst Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, wunderschöne Terrasse mit fertigen Feinsteinzeug Fliesen, sowie ein helles Bad mit Fenster und Dusche.

Die Lage besticht durch hervorragende Verkehrsanbindung (Bus, Autobahnanschluss, Bahnhof) und eine top Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten – ideal für Familien und Pendler.

Eckdaten zum Bauträgerprojekt in Herzogenburg

- Objekt: Doppelhaus und Reihenhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten
- Wohnfläche: ca. 76 m² bis knapp über 93 m²
- Zimmeranzahl: 3- und 4-Zimmer-Häuser
- Kaufpreis: 299.000 € bis 390.000 € je nach Größe
- Gartenflächen: 36,44 m² bis 175,12 m²
- Erstbezug und Schlüsselfertig

- Bauweise: Ziegelmassivbau
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage: vorbereitete Leerverrohrung
- Sonnenschutz: außenliegende Rollläden süd- und westseitig
- Ausstattung: Fliesen, Eiche - Parkett, Bad mit Fenster und Dusche, Terrasse mit fertigen Feinsteinzeug Fliesen
- Stellplätze: 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit, zentraler Parkplatz mit Fahrradabstellplätzen
- Infrastruktur: Top Lage mit Bus, Autobahnanschluss, Bahnhof sowie Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Ausblick: Stadtblick

- TOP 1: ca. 80,2 m²
- TOP 2: ca. 76,0 m²
- TOP 3–6: je ca. 87,5 m²
- TOP 7: ca. 93,3 m²

Preise:

TOP 1: 350.000 Euro

TOP 2: 299.000 Euro

TOP 3: 360.000 Euro

TOP 4: 360.000 Euro

TOP 5: 350.000 Euro

TOP 6: 350.000 Euro

TOP 7: 390.000 Euro

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap