

Exklusive Reihen- und Doppelhäuser in 3130 Herzogenburg NEUBAU

MODERNES WOHNEN IN HERZOGENBURG

NEUBAUPROJEKT MIT 7 WOHNHEINHEITEN
DOPPELHAUS & REIHENHÄUSER



EIGENGARTEN & TERRASSE



2 STELLPLÄTZE JE EINHEIT



HOCHWERTIGE BAUWEISE



ENERGIEEFFIZIENT & NACHHALTIG



ZENTRALE & RUHIGE LAGE

Nähe St. Pölten
Lebensqualität im Grünen



WOHNFLÄCHEN

von 76,00 m²
bis 93,30 m²



IDEALE GRUNDRISSE

durchdacht & funktional
für Familien & Paare

IHR NEUES ZUHAUSE

zum Wohlfühlen
fortuna
REAL

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 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	175,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,69
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	142,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



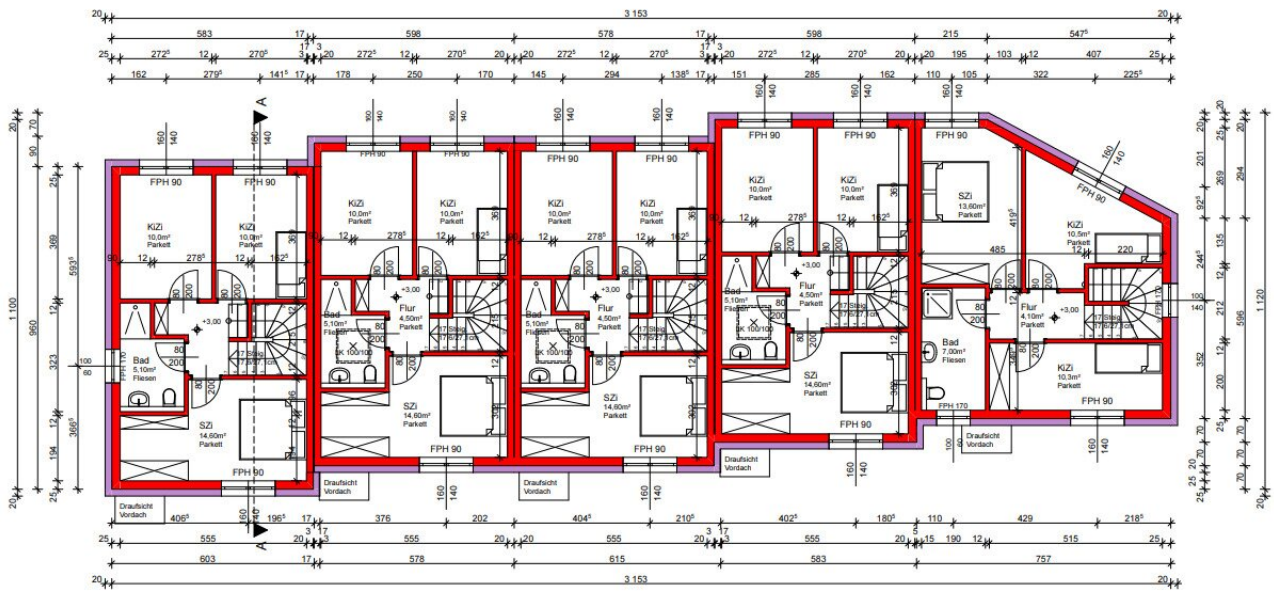
Tanja Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10









TOP3 OG

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

TOP4 OG

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

TOP5 OG

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

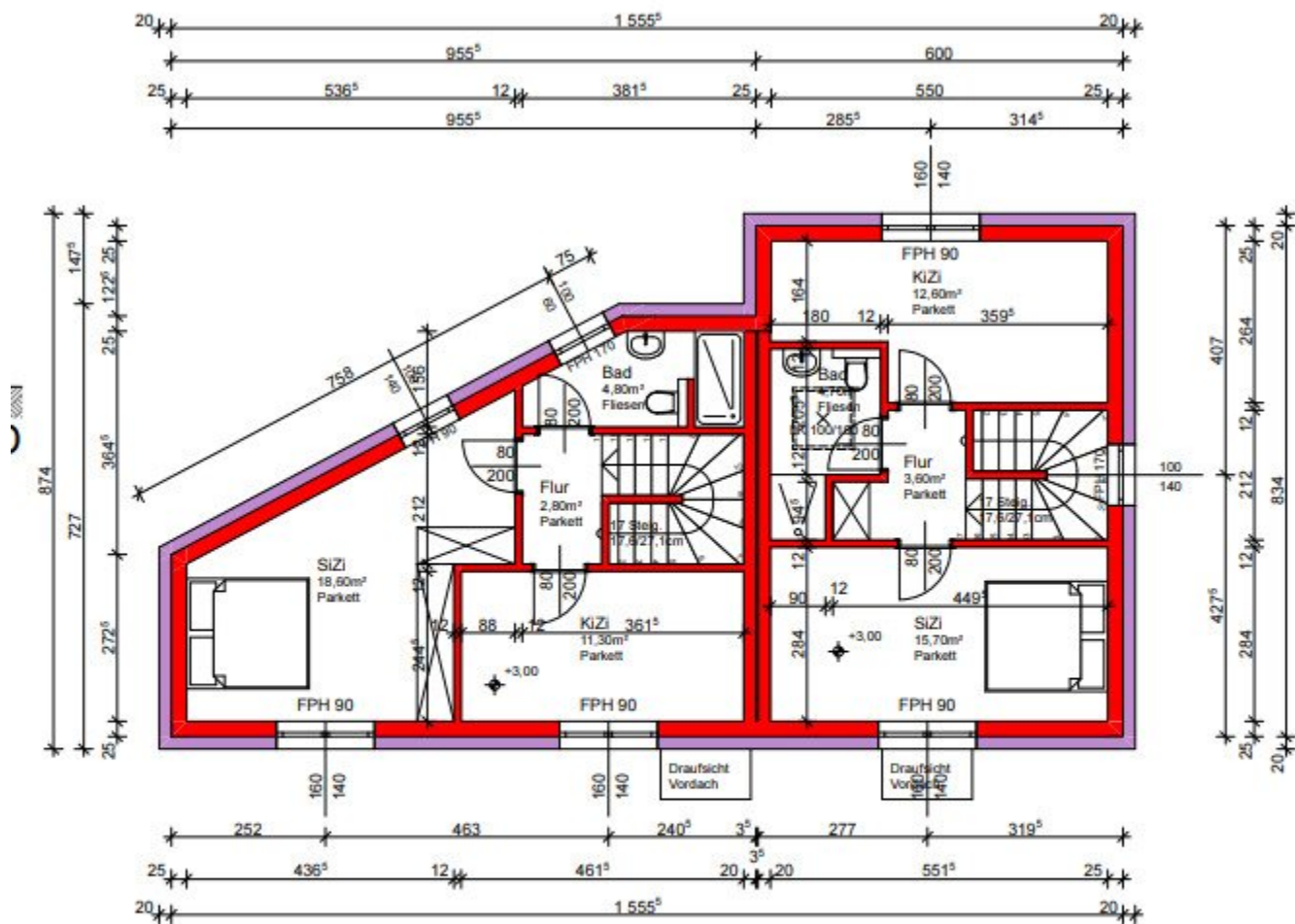
TOP6 OG

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

TOP7 OG

WNFL EG : 43,30m²
 WNFL OG : 45,50m²
 WNFL Ges.: 87,50m²





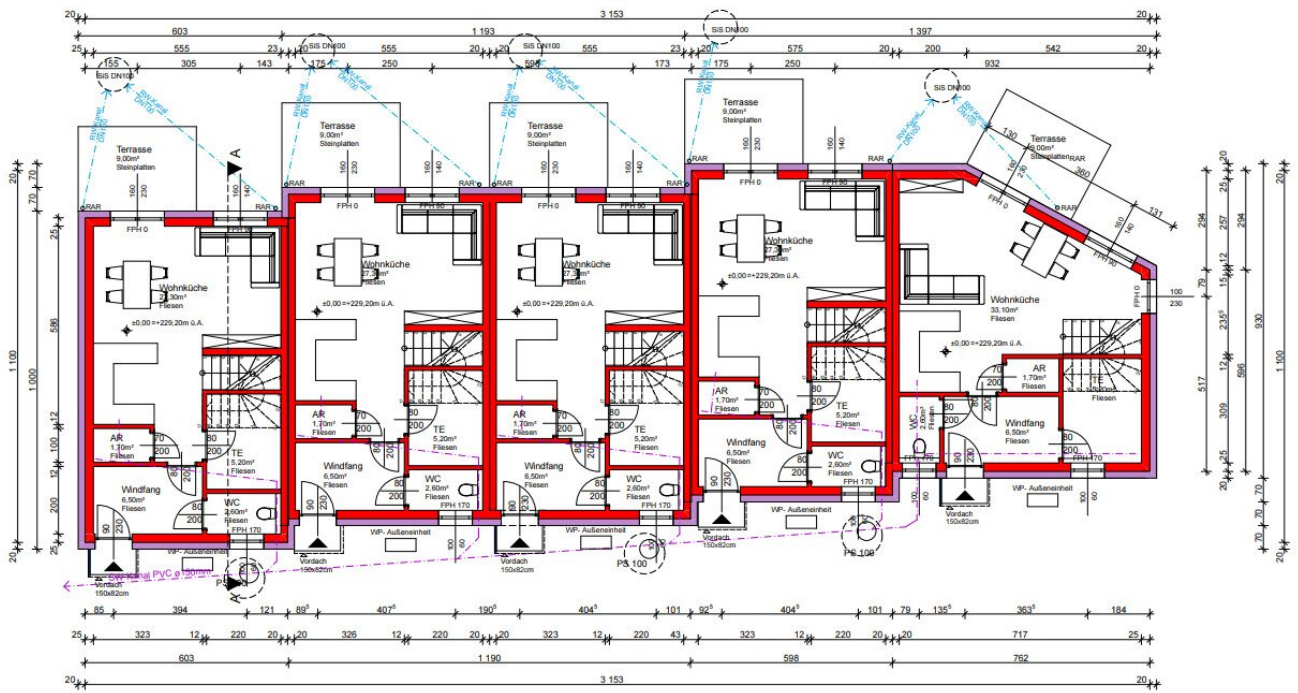
TOP1 OG

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

TOP2 OG

WNFL EG : 35,40m²
 WNFL OG : 26,90m²
 WNFL Ges.: 62,30m²





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

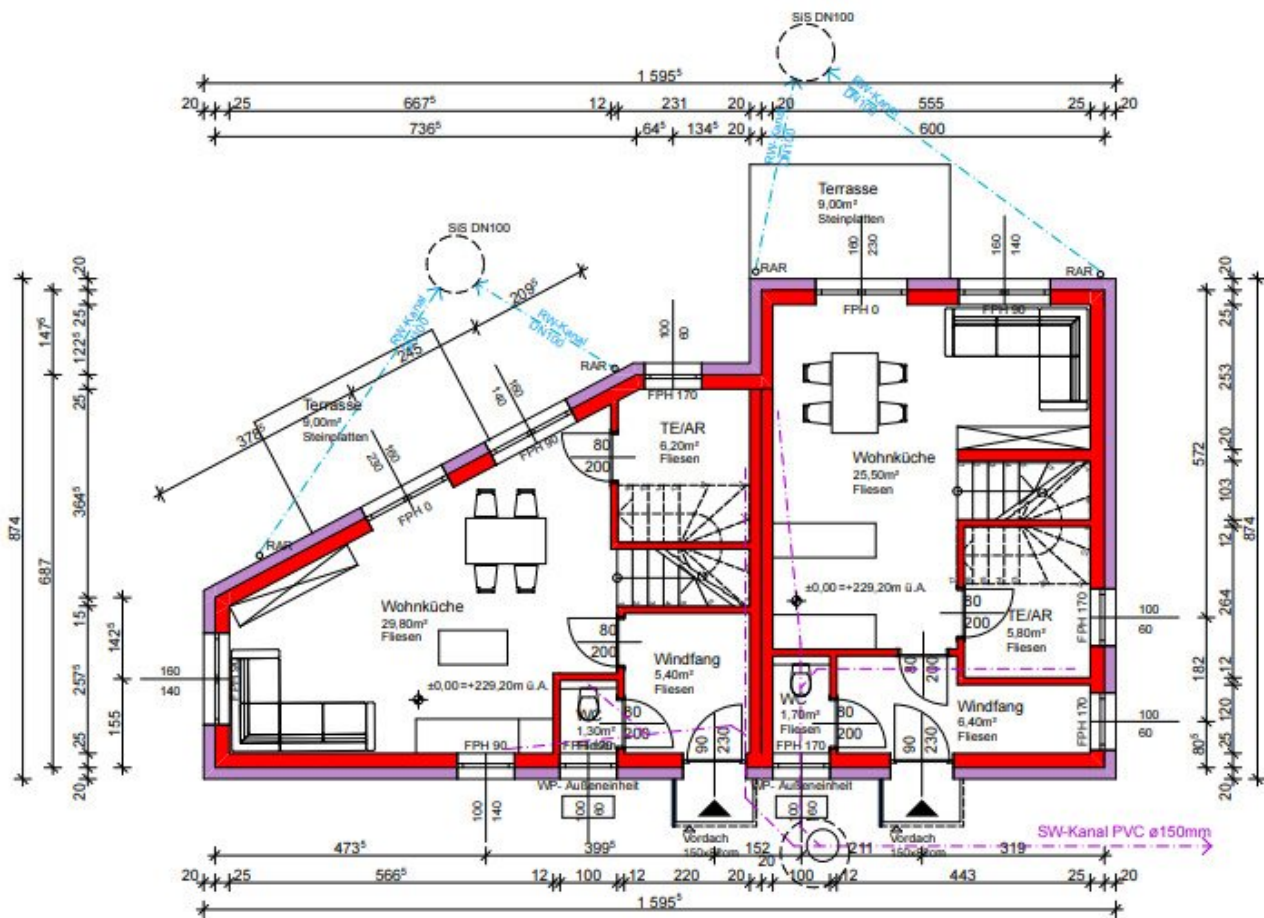
TOP6 EG

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 : 39,40m²
 WNFL OG : 36,00m²
 WNFL Ges.: 75,40m²



Objektbeschreibung

Modernes Baurägerprojekt 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 310.000 € und 400.000 €.

Die Häuser werden in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügen über vorbereitete Photovoltaikanlagen sowie Luftwärmepumpen für effiziente Heizung. Für komfortablen Sonnenschutz sorgen außenliegende Rolläden 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, Balkone/Terrassen nach Norden und Osten 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 Baurägerprojekt 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: 310.000 € bis 400.000 € je nach Größe
- Gartenflächen: 36,44 m² bis 175,12 m²
- Erstbezug

- Bauweise: Ziegelmassivbau
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage: vorbereitete Leerverrohrung
- Sonnenschutz: außenliegende Rolläden süd- und westseitig
- Ausstattung: Fliesen, Parkett, Bad mit Fenster und Dusche, Nord- und Ostbalkon/Terrasse
- 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

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