

**Großzügiges Haus in Herzogenburg zu mieten!  
Fußbodenheizung - Luftwärmepumpe!**



**Objektnummer: 5337**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

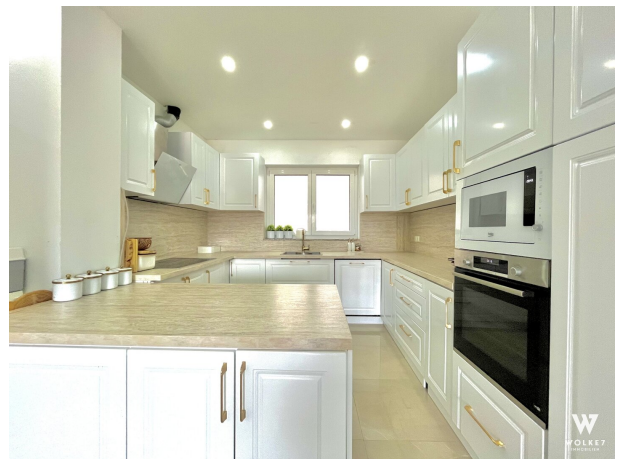
<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	1.760,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €
<b>USt.:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Topf**







## Objektbeschreibung

Angeboten wird Ihnen ein charmantes und gepflegtes Einfamilienhaus, welches Ihnen ca. auf großzügigen **160 m<sup>2</sup>** Fläche viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Hier erwarten Sie insgesamt **4,5 Zimmer**, die sich ideal für Familien eignen. Die beiden Einheiten verfügen über zwei getrennte Eingänge, welche von der Straße aus begehbar sind.

Mit **zwei modernen Bädern** und zwei WCs ist der Alltag für alle Bewohner angenehm und stressfrei.

Von jedem Schlafbereich gelangt man auf eine der **die 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.

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 Besichtigungstermin. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

**Miete inkl. Betriebskosten und Heizung: EUR 1.790,00 Euro**

**Andreas Topf**

Mobil.: +43 664 9305475

Website: [www.w7.immo](http://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](http://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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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