

**4-Zi-Haus in Herzogenburg, 127 m<sup>2</sup>, Terrasse,  
renovierungsbedürftig, 299.000 €**



**Objektnummer: 6352/2618**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	127,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	65,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



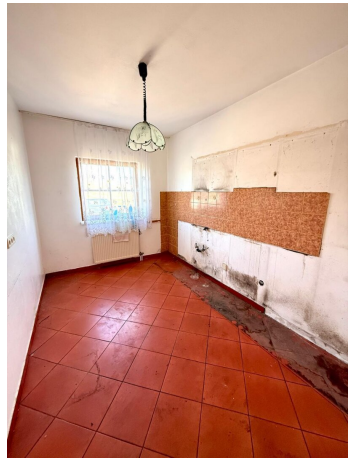
RELIUM REAL ESTATE

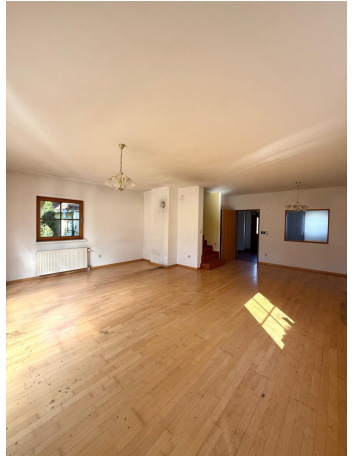
### AURELIUM REAL ESTATE

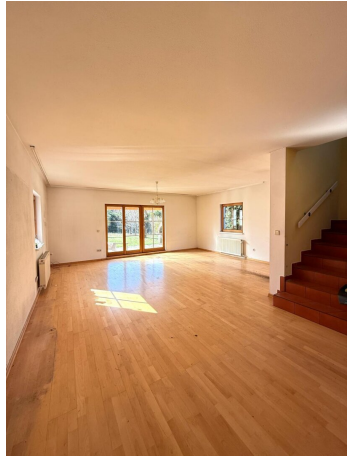
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

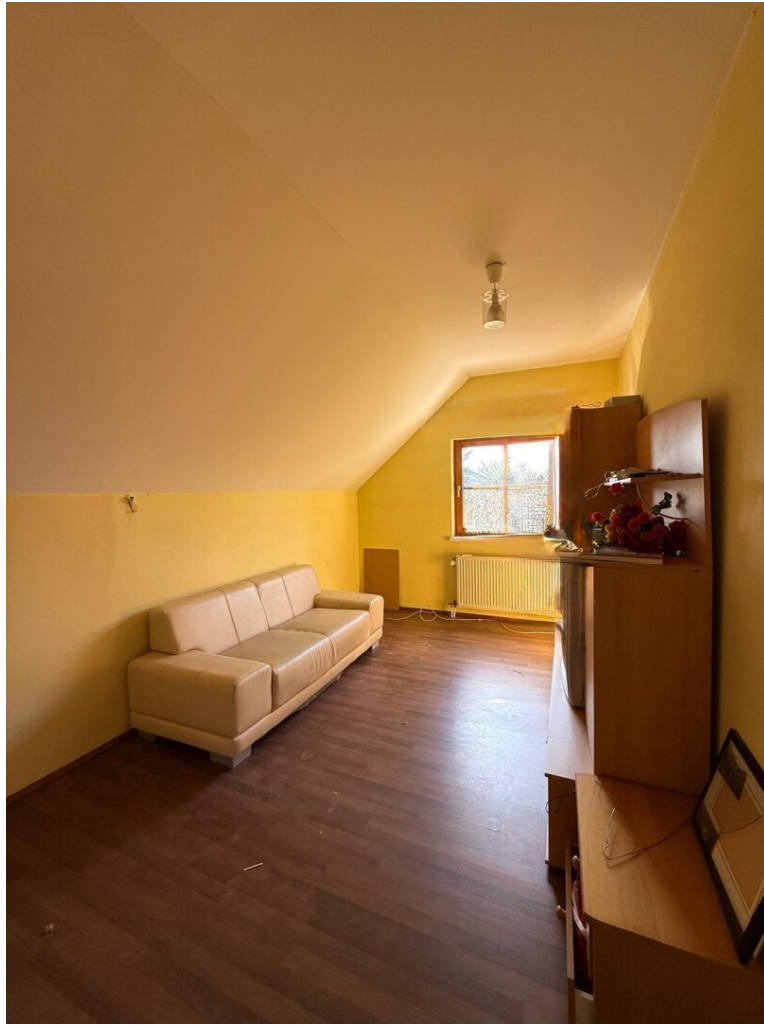
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Dieses Haus mit Sanierungsbedarf eröffnet Ihnen die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen. Auf rund 127,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Die Immobilie verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein einladender Wohnbereich mit Kaminanschluss.

Neben den Wohnräumen bietet das Haus zwei separate Toiletten sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der Außenbereich überzeugt mit einer Terrasse und einer Grillstelle.

Mehrere Obstbäume und Beerensträucher verleihen dem Grundstück einen besonderen Charme. Im Garten befinden sich unter anderem ein Apfel-, Marillen- und Weichselbaum sowie Himbeer- und Brombeersträucher. Vor dem Haus befindet sich auch ein Pflaumenbaum.

Die vorhandene Gartenhütte bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Bereich davor eignet sich hervorragend als zusätzlicher Stellplatz. Ein großzügiges, beidseitig zu öffnendes Tor ermöglicht dabei ein bequemes Befahren des Grundstücks.

Die Lage der Immobilie punktet ebenfalls mit ihrer guten Infrastruktur. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Verkehrsanbindung. Schulen wie Volks- und Mittelschule sind schnell erreichbar, was den Standort besonders interessant für Familien macht. Auch Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung.

Bei Bedarf unterstützen wir Sie gerne auch bei der Finanzierung. Über einen unabhängigen Finanzierungspartner besteht die Möglichkeit, gleichzeitig Angebote mehrerer Banken einzuholen, um die optimale Finanzierungslösung für Sie zu finden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap