

## **Exklusive Reihen- und Doppelhäuser in 3130 Herzogenburg NEUBAU**



Haus Gartenseite

**Objektnummer: 1633/416**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3100 St. Pölten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	175,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Baumgartner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10

# MODERNES WOHNEN IN HERZOGENBURG



NEUBAUPROJEKT MIT 7 WOHNHEITEN  
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 m<sup>2</sup>  
bis 93,30 m<sup>2</sup>



IDEALE GRUNDRISSSE  
durchdacht & funktional  
für Familien & Paare

IHR NEUES ZUHAUSE

zum Wohlfühlen *fortuna*  
REAL

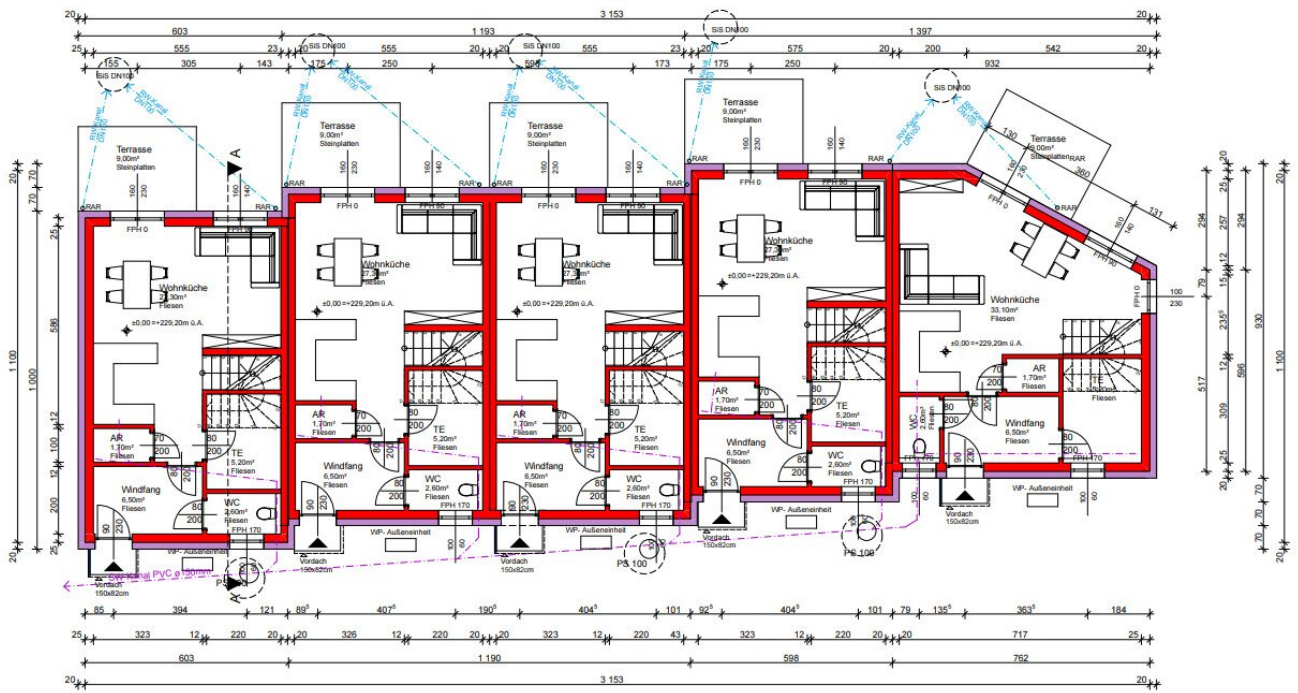












**TOP3 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

**TOP4 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

**TOP5 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

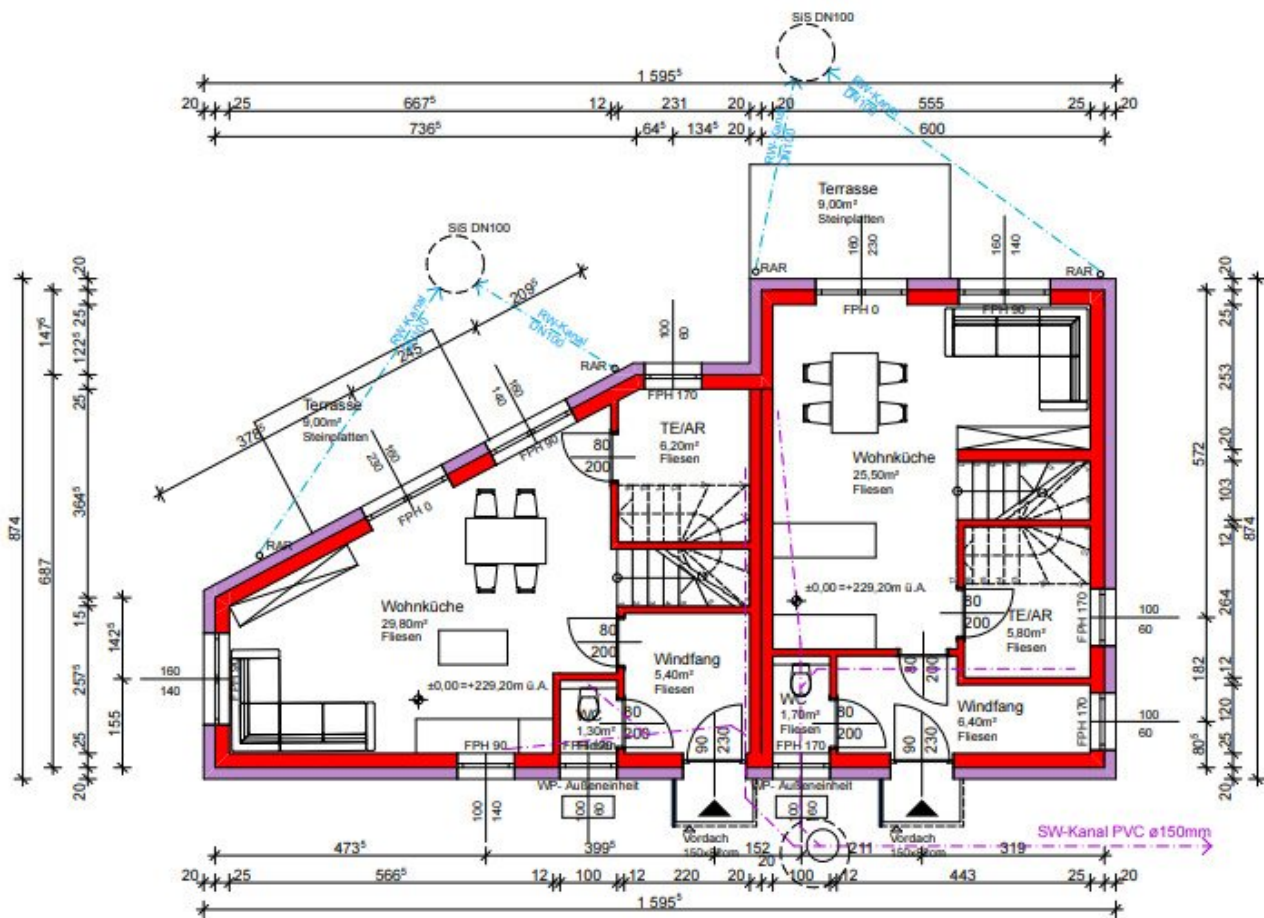
**TOP6 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

**TOP7 EG**

WNFL EG : 49,10m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 93,30m<sup>2</sup>





### TOP1 EG

WNFL EG : 42,70m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 37,50m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 80,20m<sup>2</sup>

### TOP2 EG

WNFL EG : 39,40m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 36,00m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 75,40m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Modernes Baurägerprojekt in Herzogenburg – Doppelhaus & Reihenhaus mit 7 Wohneinheiten

Zum Erstbezug stehen 3- und 4-Zimmer-Häuser mit Wohnflächen von ca. 76 m<sup>2</sup> bis knapp über 93 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Gartenflächen reichen von 36,44 m<sup>2</sup> bis 175,12 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> bis knapp über 93 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3- und 4-Zimmer-Häuser
- Kaufpreis: 310.000 € bis 400.000 € je nach Größe
- Gartenflächen: 36,44 m<sup>2</sup> bis 175,12 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- TOP 2: ca. 76,0 m<sup>2</sup>
- TOP 3–6: je ca. 87,5 m<sup>2</sup>
- TOP 7: ca. 93,3 m<sup>2</sup>

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap