Charmantes Stadthaus mit über 323m² Fläche und Garten im Herzen Niederösterreichs



Objektnummer: 2533/6911

Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH

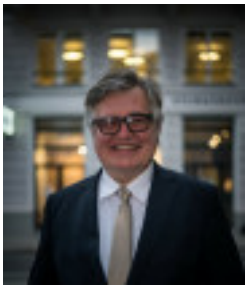
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kremser Straße 4
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	323,60 m²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 228,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	520,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thilo Börner

Börner Ihr Hausmakler GmbH
Adalbert Stifterstr. 21/2/39
1200 Wien

H +43 664 33 00 156





















































































Etage -1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

26.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 1

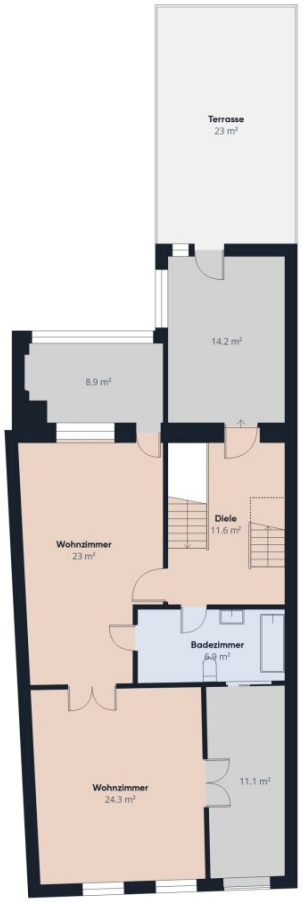
Ungefähre Gesamtfläche[1]

113.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
100 m²

Balkone und Terrassen
23 m²

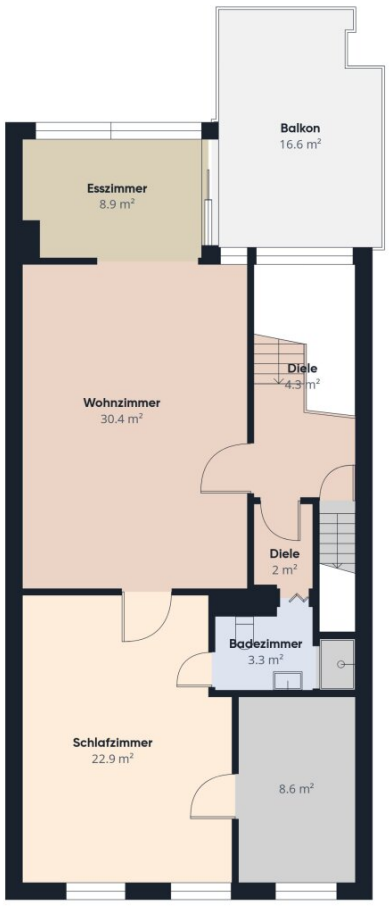
Reduzierte Kopffreiheit
1.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 2 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

83.5 m²

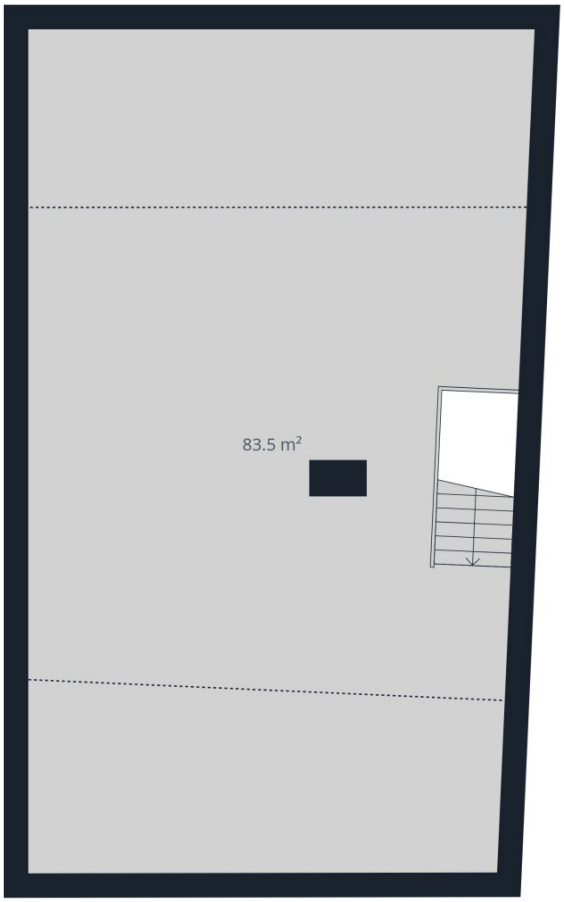
Balkone und Terrassen

16.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



N E S W

Etage 3 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

83.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit

36.6 m²

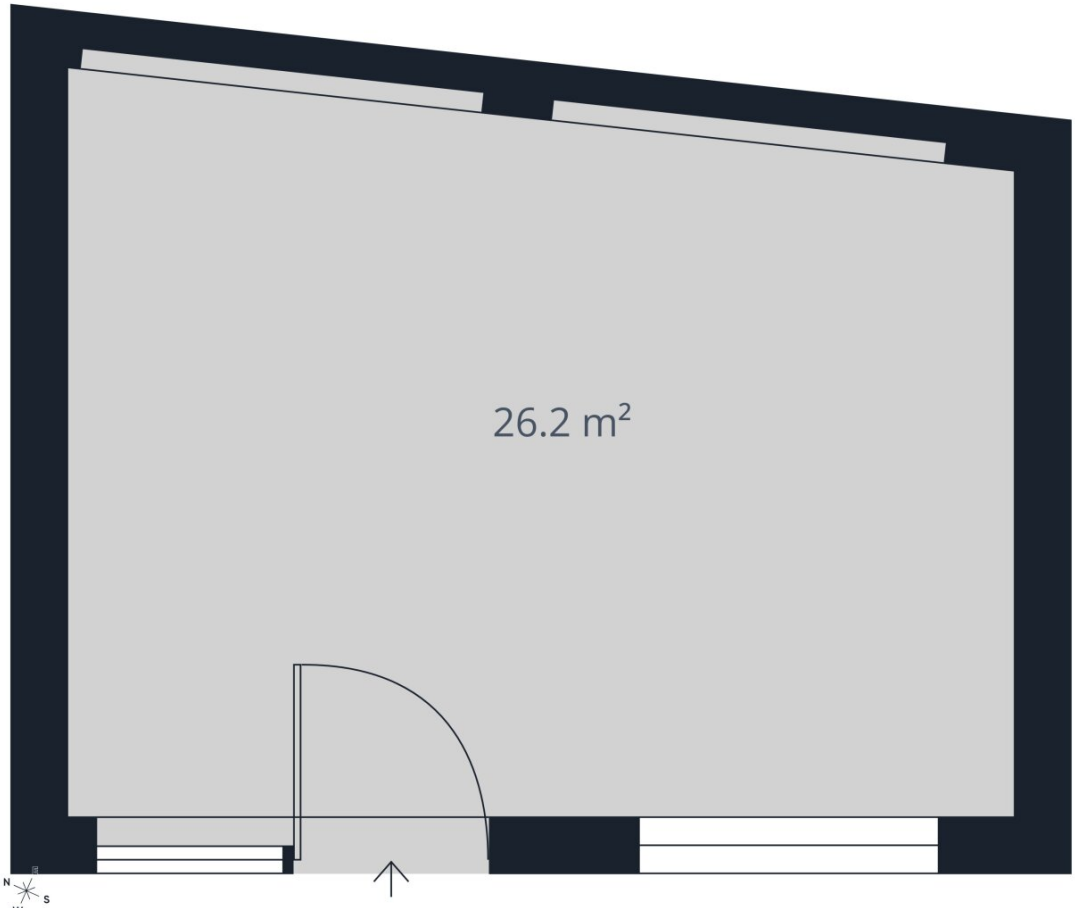
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

26.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem großzügigen Wohn und Arbeitsplatz auf über 323 unter 1.250,-/m²! Dieses außergewöhnliche Stadthaus überzeugt durch großzügige Raumgestaltung, viel Tageslicht und eine besondere Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte kombiniert mit Ihrer Firma. So beherbergte dies Haus über Generationen ein ein erfolgreiches Haarstudio.

Auf insgesamt drei Etagen bietet die Immobilie helle, weitläufige Räume, die durch große Fensterfronten angenehm lichtdurchflutet sind. Der besondere Ausblick auf das Stift Herzogenburg verleiht dem Haus zusätzlichen Charme und macht das Wohnen und Arbeiten hier zu etwas ganz Besonderem. Im Erdgeschoß hat man noch die schönen Kreutzgewölbe. Nach hinten öffnet sich das Gebäude zum Garten hin auf jeder Ebene im Erdgeschoß gibt es einen überdachten Sitzbereich und am Ende des Gartens hat man noch ein massives Gartenhaus für ausgelassene Feiern und Gartenfeste. Auch im beiden Obergeschoßen gibt es Dachterrassen mit exklusivem Blick aufs Stift

Ma könnte dies Objekt auch unter dem Investorenaspekt sehen denn die Substanz ist seit Jahrhunderten gepflegt und immer weiter entwickelt worden. Zuletzt Wurde das Dach erneuert. Wer die derzeitigen Baukosten kennt und hier in zentraler Lage Wohn und Gewerbefläche um unter 1.000,-/m2 ein kauft hat eine gute Basis um langfristig Gewinne zu erziehlen. Man könnte jede Ebene einzeln vermieten oder Parifizieren und einzeln bei Bedarf ab verkaufen

Ein Keller ergänzt das Raumangebot und bietet weitere Lager- und Nutzflächen.

Dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnqualität.

Fragen Sie noch heute an und erhalten Sie das Detailexpose mit allen Informationen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <75m
Klinik <6.750m
Krankenhaus <9.375m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <3.750m
Universität <9.275m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige
Bank <25m
Geldautomat <25m
Post <150m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <100m
Autobahnanschluss <550m
Bahnhof <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap