

## **Charmantes Stadthaus in Herzogenburg mit großem Garten und Blick auf´s Stift**



**Objektnummer: 2533/6911**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	434,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 228,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	520,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















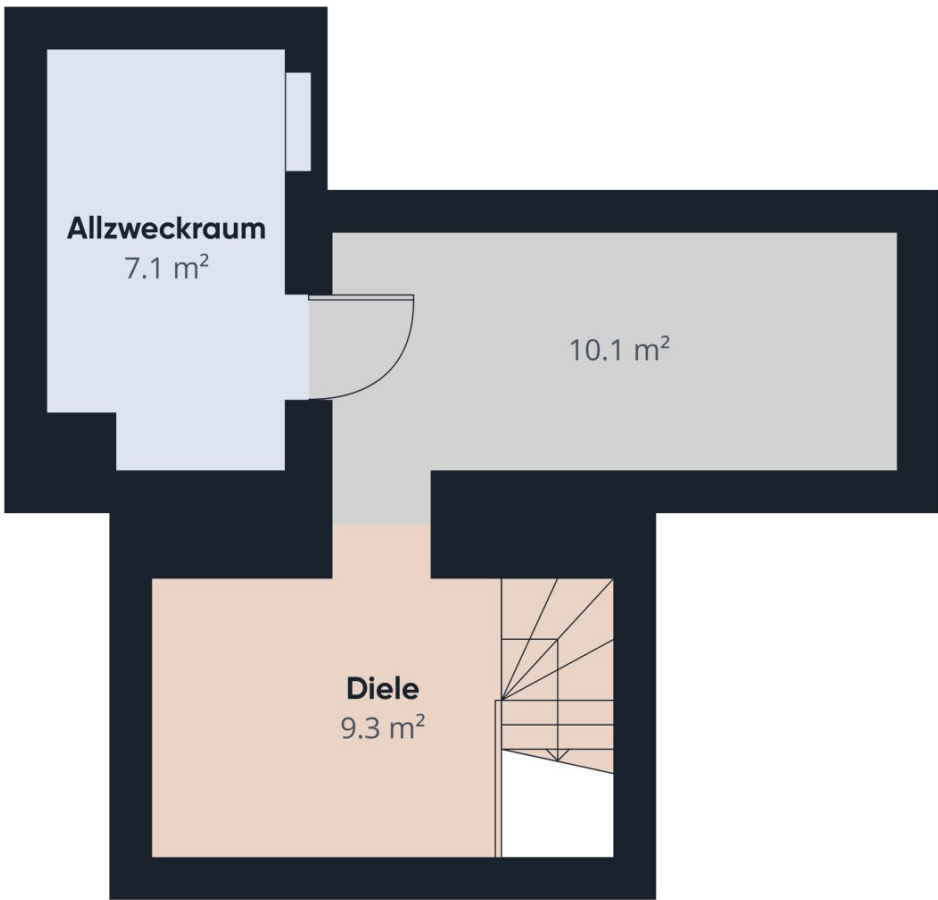












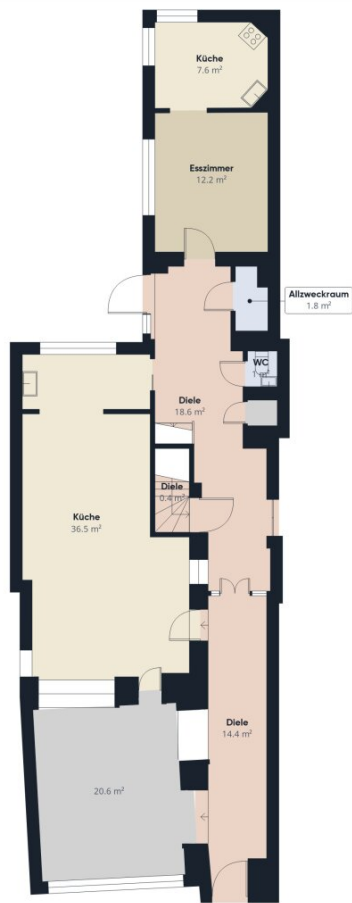
Etage -1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
26.5 m<sup>2</sup>

(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.

GIRAFFE 360



Etage 0 Gebäude 1

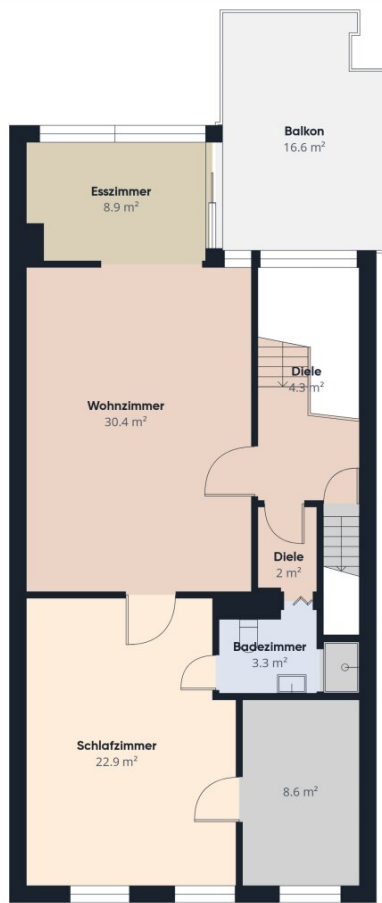
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
113.9 m<sup>2</sup>

(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.

GIRAFFE 360





Etage 2 Gebäude 1

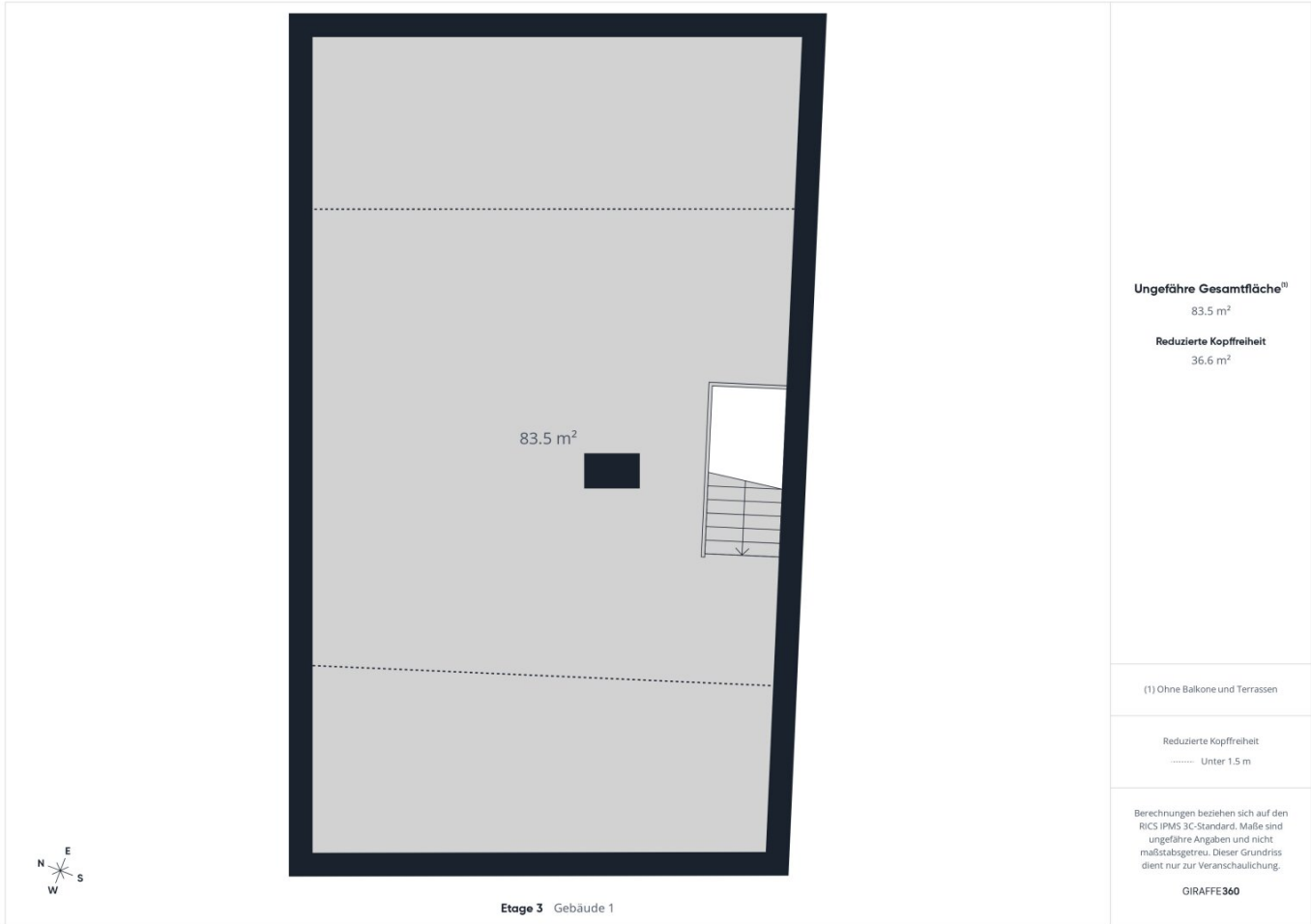
Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
83.5 m<sup>2</sup>

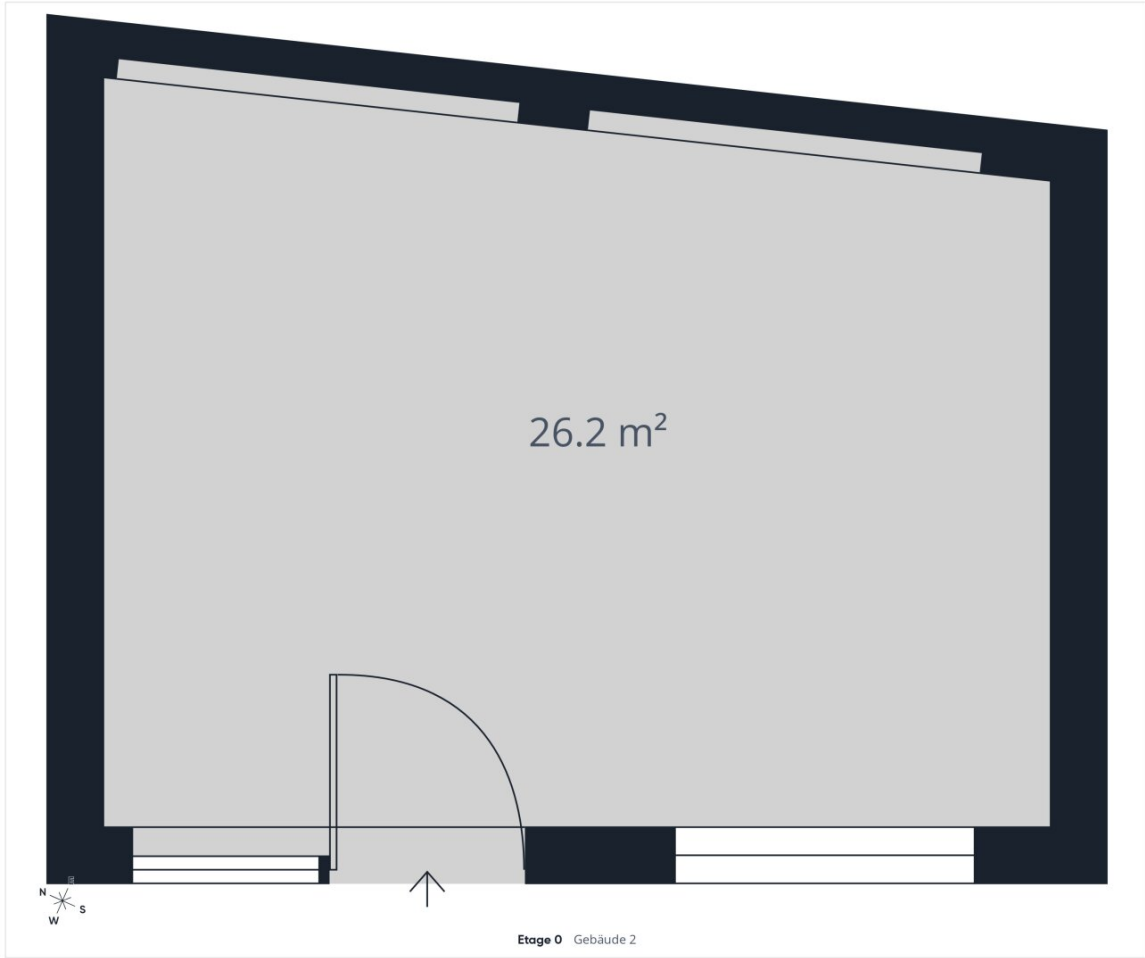
Balkone und Terrassen  
16.6 m<sup>2</sup>

(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.

GIRAFFE 360





26.2 m<sup>2</sup>

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
26.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

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

GIRAFFE 360

Etage 0 Gebäude 2

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses außergewöhnliche Stadthaus überzeugt durch großzügige Raumgestaltung, viel Tageslicht und eine besondere Wohnatmosphäre, ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Auf insgesamt drei Etagen bietet die Immobilie helle, weitläufige Räume, die durch große Fensterfronten angenehm lichtdurchflutet sind. Der besondere Ausblick verleiht dem Haus zusätzlichen Charme und macht das Wohnen hier zu etwas ganz Besonderem.

Das Haus verfügt über drei WCs und zwei Badezimmer, wodurch auch im Alltag ein hoher Wohnkomfort gewährleistet ist. Die großzügigen Raumgrößen bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen viel Spielraum für persönliche Wohnideen.

Im Erdgeschoss befinden sich Räume, die bislang für eine gewerbliche Nutzung eingerichtet waren. Diese Fläche eröffnet flexible Möglichkeiten. Ob als Wohnraum, Büro, Atelier, Hobbybereich oder für andere individuelle Konzepte. Die konkrete Nutzung kann selbstverständlich nach eigenen Bedürfnissen gestaltet werden.

Ein weiteres Highlight ist der große Garten, der viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeit bietet. Das vorhandene Gartenhäuschen sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap