

**Modernes Familienzuhaus mit 178 m² Garten & Terrasse
– 130 m² Wohnfläche, 5 Zimmer & 2 Stellplätze in Einöd /
Herzogenburg**



Außenansicht mit großer Garten

Objektnummer: 1587/65062

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Blockhausgasse 12a
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	178,39 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

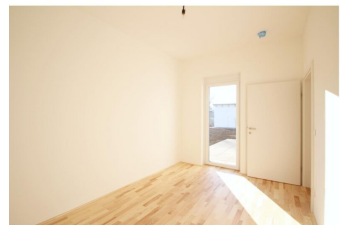
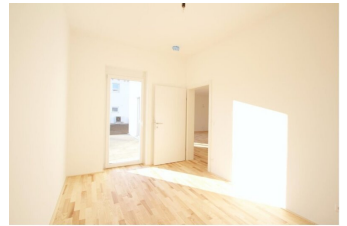
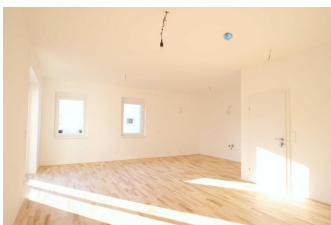
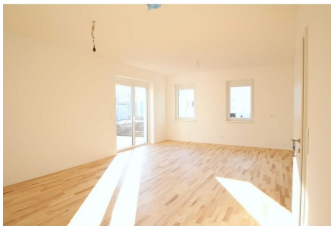
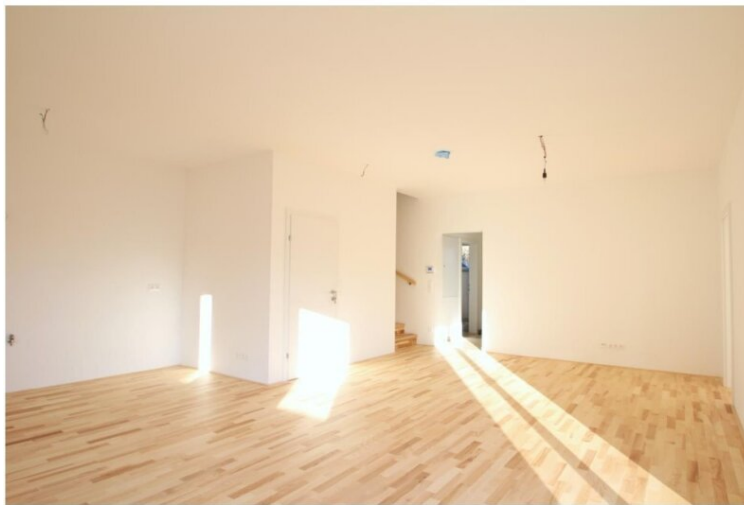
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1

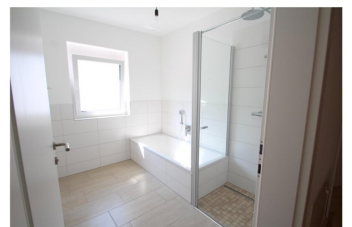
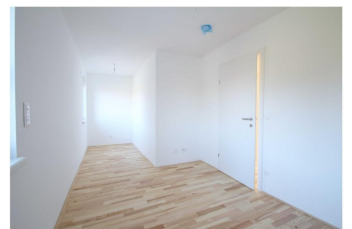
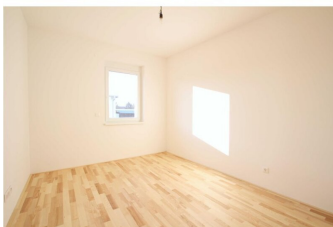
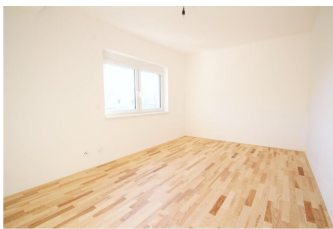
1120 Wien

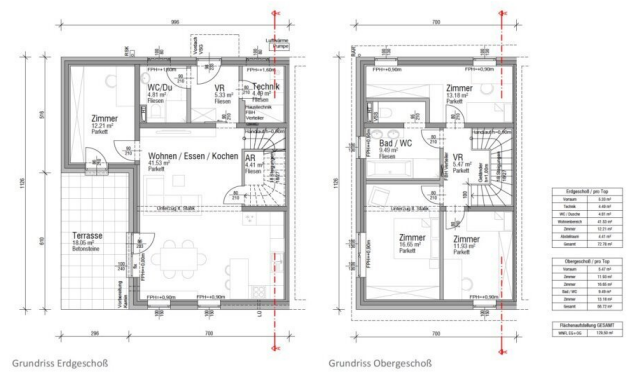
H +43 660 380 72 32

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

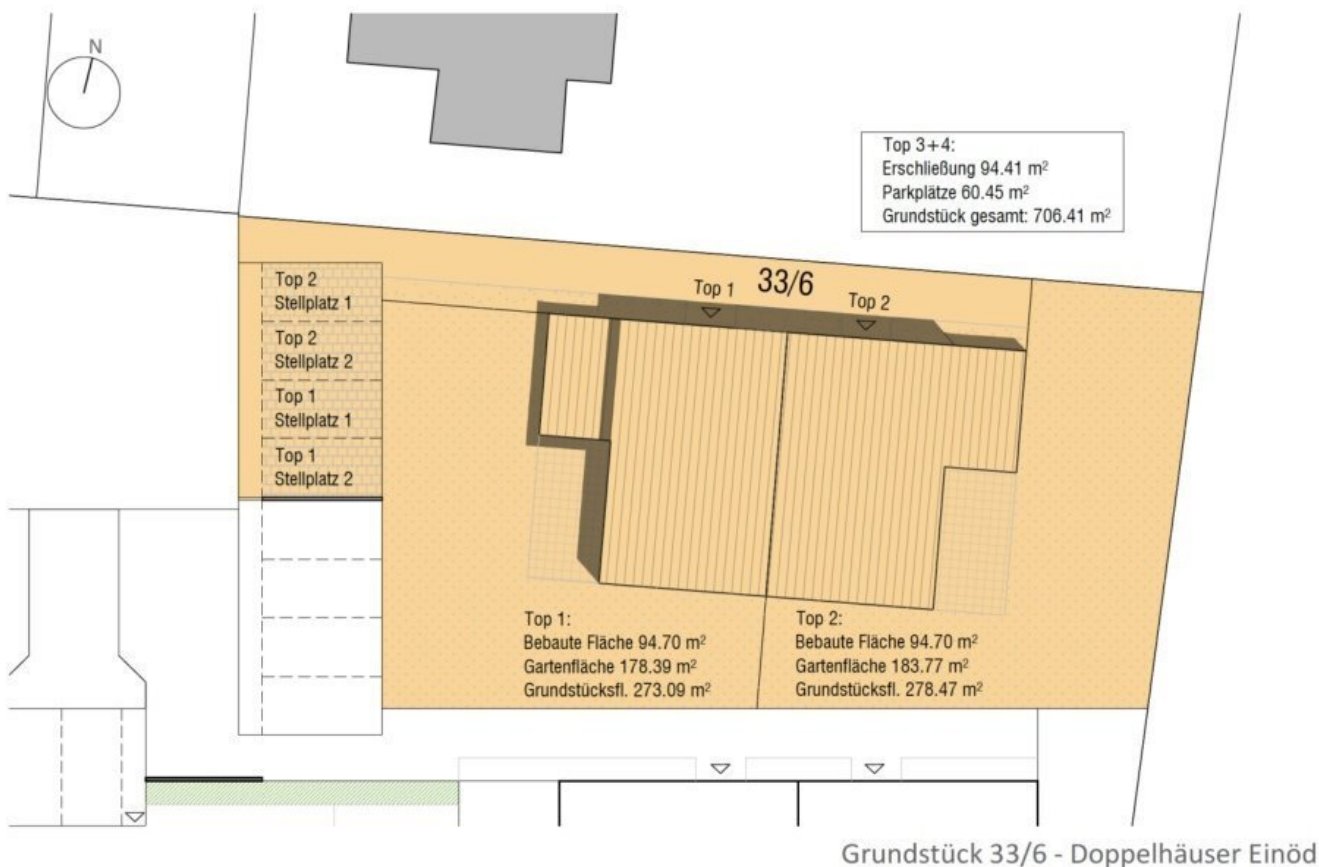






Grundrisse - Doppelhäuser Einöd

M 1:100
01.04.2019



Grundstück 33/6 - Doppelhäuser Einöd

M 1:200
01.04.2019



Flächenaufstellung GESAMT	
WNFL EG+OG	129,50 m²

Grundrisse - Doppelhäuser Einöd

M 1:100
01.04.2019

Objektbeschreibung

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten, Südterrasse & 2 Stellplätzen

Modern wohnen. Ruhig leben. Schnell überall.

Diese moderne und bezugsfertige Doppelhaushälfte in **Herzogenburg / Einöd** bietet auf ca. **130 m² Wohnfläche** ein großzügiges und komfortables Zuhause für Familien und Paare.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit **5 Zimmern**, zwei Bädern, einer südseitigen Terrasse und einem eigenen Garten.

Die ruhige Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit von Herzogenburg, Traismauer, St. Pölten und Krems.

Die wichtigsten Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 130 m²
- **Grundstücksanteil:** ca. 273 m²
- **Zimmer:** 5
- **Bäder:** 2
- **Südterrasse:** ca. 18 m²
- **Eigengarten:** ca. 178 m²
- **Stellplätze:** 1 Carport + 1 Freiplatz
- **Baujahr:** 2019
- **Zustand:** Neubau / bezugsfertig
- **Kaufpreis-EIGENNUTZER:** € 419.000.-
- **Kaufpreis-ANLEGER:** € 399.000 + 20% USt. (Die MwSt. werden vom Finanzamt rückerstattet).

Hochwertige Ausstattung:

Die in ökologischer Holzriegelbauweise errichtete Doppelhaushälfte bietet ein angenehmes Raumklima und zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Ausstattung umfasst eine

Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung,

3-fach verglaste Energiesparfenster, elektrische Rollläden sowie hochwertige Bodenbeläge mit Echtholz-Parkett und Feinsteinzeug.

Die beiden modernen Bäder sind mit hochwertigen Sanitärobjekten, bodenebenen Duschen und – im Obergeschoss – zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet.

Die großzügige Raumhöhe von ca. **2,80 m**, eine hochwertige Eschenholztreppe sowie die südseitige Terrasse runden das attraktive Wohnkonzept ab.

Gute Lage zwischen St. Pölten und Krems:

Einöd liegt ruhig und naturnah zwischen **Herzogenburg und Traismauer**. Gleichzeitig sind die umliegenden Zentren rasch erreichbar:

- Herzogenburg: ca. 7 Autominuten
- Traismauer: ca. 6 Autominuten
- St. Pölten: ca. 17 Autominuten
- Krems: ca. 20 Autominuten
- S33: ca. 5 km
- Bahnhof Getzersdorf: ca. 1,3 km

Eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Ärzten und sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befindet sich in den umliegenden Gemeinden.

Kindergärten und Volksschulen sind in wenigen Autominuten erreichbar; weiterführende Schulen befinden sich in Herzogenburg, St. Pölten und Krems.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken und Heurigenbesuche sorgen für eine hohe Lebensqualität in der Region.

Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie näher oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

+43 660 380 7232

sa@direktfinanzimmo.at

Kaufnebenkosten:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**
- **1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt.**
- **3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % USt.**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.700m

Apotheke <4.000m

Klinik <4.200m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m

Kindergarten <3.075m

Nahversorgung

Supermarkt <3.700m

Bäckerei <4.025m

Einkaufszentrum <4.550m

Sonstige

Bank <3.850m

Geldautomat <3.850m

Post <3.100m

Polizei <4.350m

Verkehr

Bus <150m

Autobahnanschluss <2.350m

Bahnhof <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap