Heute investieren, langfristig profitieren – Einfamilienhaus mit Wohnrecht in 3130 !



Garten

Objektnummer: 6547/4400

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	95,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	94,45 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

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













































































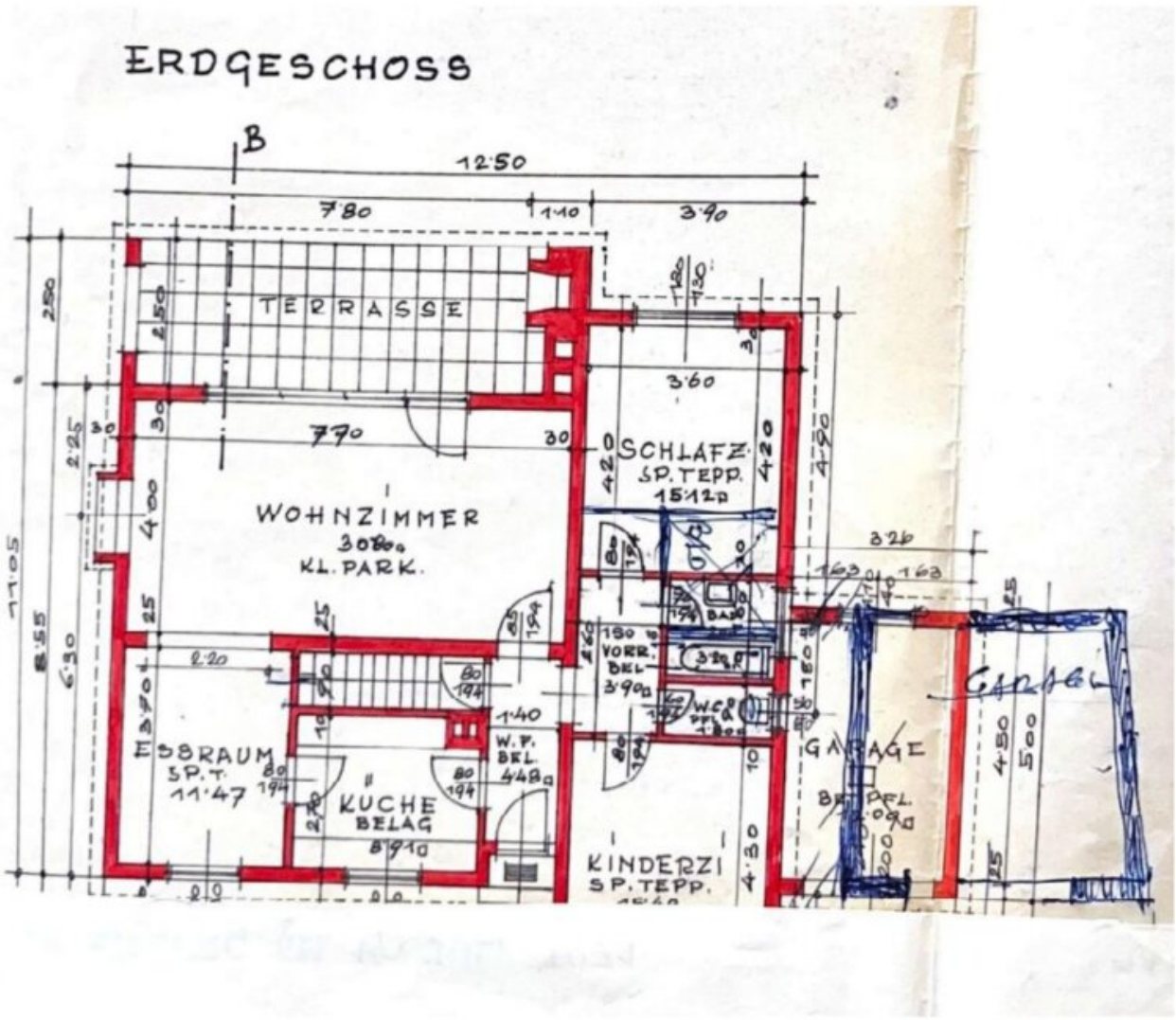




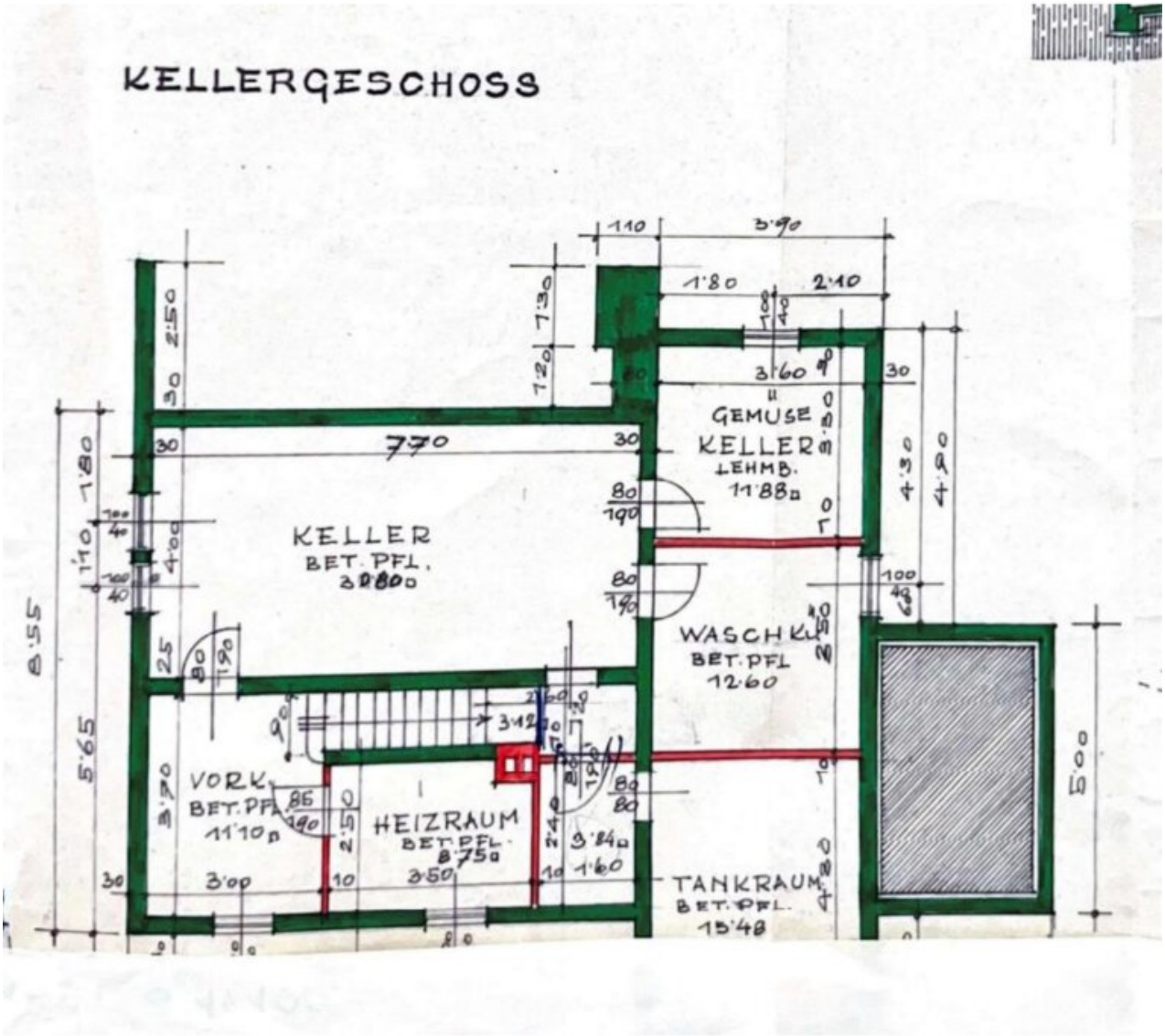





ARIEL
Tesa


ERDGESCHOSS
B
12.50
7.80
1.10
3.90
TERRASSE
2.50
2.50
WOHNZIMMER
30.80 m²
KL. PARK.
7.70
SCHLAFZ.
SP. TEPP.
15.12 m²
3.60
4.20
4.90
BAD
WC
1.80 VORR. BEL. 3.90 m²
3.26
1.63
1.63
GARAGE
4.80
5.00
KINDERZI
SP. TEPP.
4.30
ABSTELLR.
SP. T.
11.47
KUCHE
BELAG
8.91 m²
W. F. BEL. 4.48 m²
1.40
2.20
11.05
8.55
6.30
4.00
2.25

KELLERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Wo Garten, Ruhe und Lebensqualität zuhause sind?

Wir haben die perfekte Möglichkeit in Herzogenburg für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten in Herzogenburg - eine interessante langfristige Investitionsmöglichkeit, bei der der derzeitige Eigentümer aufgrund eines lebenslangen Wohnrechts weiterhin im Haus wohnen bleibt**
- **derzeit keine Eigennutzung möglich**
- **rund 189,61 m² Wohnnutzfläche bestehend aus:**
- **Erdgeschoß** mit **rund 95,16 m²:** Vorraum, Küche inkl. Essbereich (mit Schwedenofen), großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse (mit Kachelofen), Schlafzimmer, Gästezimmer, Speis und Badezimmer mit Dusche und WC
- **Kellergeschoß** mit **rund 94,45 m²:** Stüberl inkl. Bar, Hobbyraum, Sauna, Infrarotkabine, Wäscheraum, Dusche und WC, Technik/Heizraum, Büro
- **liebevoll angelegter Garten mit Teich**
- **2 Garagen** mit **rund 15 m²** und **rund 55 m²**
- **Gartenhaus** mit **rund 19,92 m²**
- **Photovoltaikanlage (10kW, 2024 installiert)**

- **Brunnen am Grundstück**
- elektrische Außenjalousien
- das **Badezimmer** wurde **vor ca. 10 Jahren renoviert**
- die **Fenster** wurden **vor ca. 15 Jahren erneuert**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Haus teilt sich in **Erdgeschoß** und **Kellergeschoß**, wobei der **Garten mit Palmen-Urlaubsfeeling** sicherlich das **Herzstück** der Immobilie darstellt.

Im **Erdgeschoß** befindet sich im Vorraum stehend linkerhand die **Küche inkl. Essbereich** mit Durchgang in das **Wohnzimmer**. Von hier aus gelangen Sie auf die **Terrasse**, auf der Sie gemütliche Sonnenstunden genießen können. Das **Badezimmer** ist mit **Dusche, Handwaschbecken und WC** ausgestattet und wurde vor ca. 10 Jahren **renoviert**. Zusätzlich stehen Ihnen ein **Schlafzimmer**, **Gäste/Kinderzimmer** und eine **kleine Speis** zur Verfügung.

Über den Stiegenabgang gelangen Sie in den **großzügigen Keller.** Hier haben Sie reichlich Möglichkeiten: ein **Stüberl, Hobbyraum, Büro, Wäscheraum und einen Technik/Heizraum**.

Abgerundet wird dieses tolle Haus mit seinem **charmanten Garten mit einem Fischteich, Gartenhaus mit Grillplatz und zwei Garagen**.

Highlights für Natur- und Erholungssuchende – mitten im Traisental: Die Lage in Herzogenburg verbindet entspanntes Wohnen mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die nahegelegenen Traisenauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur ein, während der Traisental-Radweg ideale Bedingungen für Radtouren entlang der Traisen bietet. Auch die malerischen Weinberge, Kellergassen und zahlreichen Heurigen der Region machen die Umgebung besonders reizvoll. Sportbegeisterte finden im

Anton-Rupp-Freizeitzentrum sowie im Aquapark ein abwechslungsreiches Angebot. Kulturinteressierte erreichen zudem das imposante Augustiner-Chorherrenstift Herzogenburg mit seinen historischen Gärten und Kunstsammlungen. Die Kombination aus Natur, Freizeit, Kultur und der guten Anbindung an St. Pölten und Krems macht Herzogenburg zu einem attraktiven Standort.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gas, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt. Im Badezimmer wird mittels Infrarot geheizt. Im Essbereich und im Wohnzimmer stehen Ihnen zusätzlich Heizöfen zur Verfügung.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

- **S33 Kremser Schnellstraße:** über die Anschlussstelle Herzogenburg – ca. **5 Minuten**
- **St. Pölten:** ca. **15 Minuten**
- **Krems an der Donau:** ca. **20 Minuten**
- **Tulln an der Donau:** ca. **30 Minuten**
- **Wien:** ca. **50–60 Minuten** über die S33, S5 und A22 bzw. A1

Bahn:

Der **Bahnhof Herzogenburg** ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz. Herzogenburg liegt an den Bahnstrecken Richtung **St. Pölten, Krems und Tulln** und ermöglicht damit eine flexible Verbindung in die umliegenden Städte.

Von Herzogenburg bestehen unter anderem Verbindungen nach:

- **St. Pölten:** ca. **10 Minuten**
- **Krems an der Donau:** ca. **20 Minuten**
- **Tulln an der Donau:** ca. **30–35 Minuten**
- **Wien:** je nach Verbindung ca. **1 Stunde bis 1 Stunde 20 Minuten**

Bus:

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 4 Gehminuten entfernt.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <6.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap