++NEU++ ZENTRUMSNAH WOHNEN in Herzogenburg - großzügiges Familienhaus auf ca. 685 m² GRUNDSTÜCK | Wohnfläche ca. 145 m² | GROSSER EIGENGARTEN | DOPPELGARAGE ++



Außenansicht Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage

Objektnummer: 1587/65121

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ubald Steinergasse 12
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3130 Herzogenburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	145,00 m²
Nutzfläche:	196,00 m²
Lagerfläche:	8,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 179,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	365.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	9,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH



























































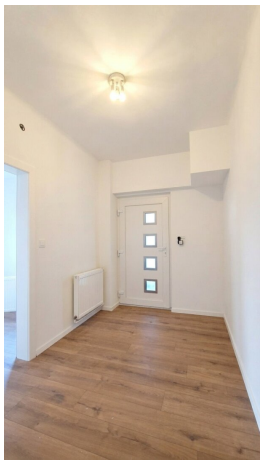













ABSTELL-
KAMMER
BAD







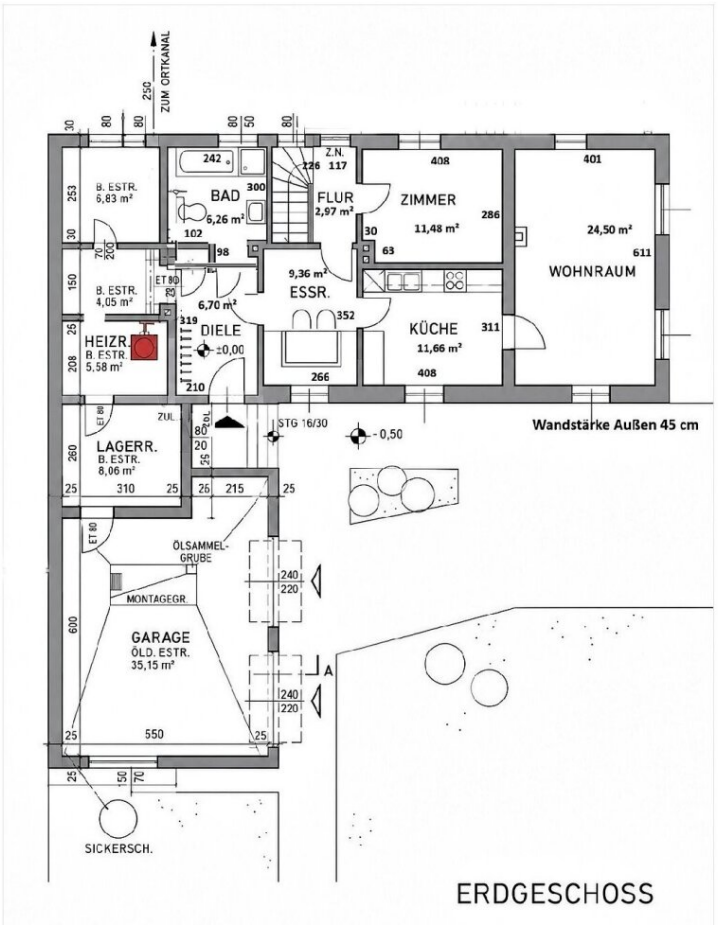



CITY CENTER HERZOGENBURG
CITY • SHOPPING


NÄCHSTE BUS-HALTESTELLE

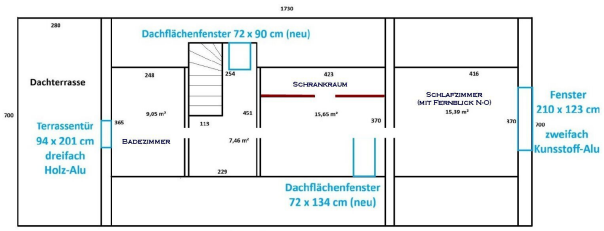
Erdgeschoss

Grundriss · Außenwandstärke 45 cm



Obergeschoss

Grundriss mit geplanten Fenstern und Türen · Alle Angaben Mauerlichte



Alle Angaben Mauerlichte
Glaslichte bei Tür und Fenster jeweils 24 cm weniger
Glaslichte bei Dachflächenfenster 14 cm weniger

Objektbeschreibung

GROSSZÜGIG WOHNEN. ZENTRAL LEBEN. FREIRAUM GENIESSEN.

(Exklusiv)

In attraktiver, zentrumsnaher Lage von Herzogenburg erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 685 m² großen Grundstück mit einem rund 500 m² großen Eigengarten (laut Grundbuch).

Mit **ca. 145 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen, einer vielseitigen Raumaufteilung und großzügigen Außenflächen bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die Wert auf Platz, Privatsphäre und eine gute Infrastruktur legen.

Das **1963** in massiver Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus wurde zuletzt verschiedenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen.

Eine **ca. 18,40 m² große Terrasse**, die **Doppelgarage** sowie eine **Photovoltaikanlage** und eine **Wallbox** ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

+ Ca. 145 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss

+ Ca. 685 m² Grundstücksfläche

+ Ca. 500 m² großzügiger Eigengarten (laut Grundbuch)

+ Massive Ziegelbauweise, Baujahr 1963

+ Zuletzt durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

+ Vielseitige Raumaufteilung mit mehreren Schlaf- und Arbeitszimmern

+ Zwei Badezimmer mit WC

+ Ca. 18,40 m² Terrasse mit Ost-West-Ausrichtung

+ Doppelgarage mit zwei Stellplätzen

+ Teilunterkellerung mit ca. 15 m²

+ Gaszentralheizung mit neuen Heizkörpern

+ Photovoltaikanlage auf dem Garagendach mit maximal 10 kWp Anlagenleistung

+ Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen

+ Zentrumsnahe Lage mit guter Infrastruktur und Bahnanbindung

ZULETZT DURCHGEFÜHRTE SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:

Im Innenbereich sowie bei der technischen Ausstattung wurden zuletzt verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die den Wohnkomfort und die Funktionalität der Immobilie aufwerten.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

* Photovoltaikanlage auf dem Garagendach mit einer maximalen Anlagenleistung von 10 kWp

* Wallbox zum komfortablen Laden von Elektrofahrzeugen

* Erneuerung sämtlicher Leitungen und Sicherungen

* Zählerkasten mit FI-Schutzschalter, Sicherungsautomaten und Smart Meter (Netz Niederösterreich)

* Neue Heizkörper

* Neu lackierte Innentüren

* Moderne Glas-Touchschalter

* Hochwertige Marmoroptikausstattung im Badezimmer

* Diese Maßnahmen ergänzen das großzügige Raumangebot und tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

RAUMAUFTEILUNG – VIEL PLATZ FÜR INDIVIDUELLE WOHNIDEEN:

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnzimmer (ca. 24,50 m²), einem Küchenzimmer mit vorhandenen Anschlüssen sowie einem angrenzenden Aufenthaltsraum, der sich hervorragend als Esszimmer eignet.

Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für individuelle Wohnideen. Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie eine Abstellkammer, ein Lagerraum und

ein Heizungsraum ergänzen diese Ebene.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit **schönem Fernblick**, ein weiteres Zimmer mit Schrankraum sowie ein neues Badezimmer mit Glasdusche und WC.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur **ca. 18,40 m² großen Terrasse** mit Ost-West-Ausrichtung – ein schöner Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

GROSSER EIGENGARTEN & DOPPELGARAGE:

Der ca. 500 m² große Eigengarten (laut Grundbuch) schafft wertvollen Freiraum direkt vor der eigenen Haustür.

Ob gemütliche Grillabende, Spielen mit den Kindern, Gartengestaltung oder einfach Entspannung im Grünen – hier lassen sich unterschiedlichste Wünsche verwirklichen.

Die Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen praktischen Stauraum.

ZENTRUMSNAHE LAGE – ALLES FÜR DEN ALLTAG IN REICHWEITE:

Die Immobilie befindet sich in der Ubald-Steiner-Gasse , 3130 Herzogenburg, und überzeugt durch die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld und vielseitiger Infrastruktur.

Nahversorgung & Einkaufen: Supermärkte, Geschäfte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtgebiet.

Bildung & Familie: Kindergärten, Schulen, Musikschule und weitere Bildungsangebote machen Herzogenburg zu einem attraktiven Wohnort für Familien.

Freizeit & Erholung: Der Aquapark, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spazier- und Radwege im Traisental sowie das historische Stift Herzogenburg bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Bahnstationen im Stadtgebiet, darunter **Herzogenburg-Wielandsthal,** Herzogenburg Stadt und der Bahnhof Herzogenburg, ermöglichen regionale Zugverbindungen.

Über die S33 besteht zudem eine gute Straßenanbindung Richtung St. Pölten und Krems.

KAUFPREIS & BESICHTIGUNG:

Kaufpreis: € 365.000.-

Die BK und Öffentliche Abgaben betragen rd. 300€/Quartal.

Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie näher über diese attraktive Immobilie oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

DirektFinanz Immo

Telefon: **+43 660 380 7232**

E-Mail: **sa@direktfinanzimmo.at**

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

****

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt und Notar Barauslagen

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

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 <275m
Klinik <7.025m
Apotheke <550m
Krankenhaus <9.625m

Kinder & Schulen
Schule <450m
Kindergarten <3.175m
Universität <9.550m

Nahversorgung
Supermarkt <300m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.175m

Sonstige
Bank <600m
Geldautomat <600m
Post <675m
Polizei <1.200m

Verkehr

Bus <75m
Autobahnanschluss <950m
Bahnhof <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap