# NEUBAU - Zweifamilienhaus in absoluter Ruhelage! PV-Anlage - Wärmepumpe!



Objektnummer: 4064
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Zweifamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3130 Herzogenburg

Baujahr: 2022 Zustand: Neuwertig

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:271,00 m²

Zimmer: 8
Bäder: 3
WC: 3
Terrassen: 3
Stellplätze: 2

Heizwärmebedarf: B 35,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,79

**Kaufpreis:** 649.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

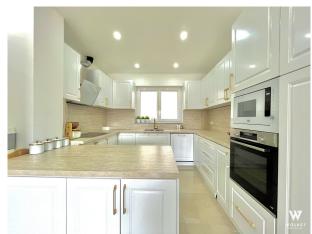


#### **Andreas Topf**

Wolke 7 Immobilien I WertWerkstatt Immobilienhandel GmbH Am Steindl 25 3500 Krems



















## **Objektbeschreibung**

Angeboten wird Ihnen ein charmantes und gepflegtes Zweifamilienhaus, welches Ihnen auf großzügigen 271 m² Fläche viel Raum für individuelle Gestaltung bietet. Hier erwarten Sie insgesamt 8 Zimmer, die sich ideal für Familien, als auch für Mehrgenerationenwohnen eignen. Die beiden Einheiten verfügen über zwei getrennte Eingänge, welche von der Straße aus begehbar sind.

Mit drei modernen Bädern und drei WCs ist der Alltag für alle Bewohner angenehm und stressfrei. Die sorgfältige Pflege des Hauses zeigt sich in jedem Detail und schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Von jedem Schlafbereich gelangt man auf eine der **drei Terrassen**. Lassen Sie die Seele auf einer der drei Terrassen baumeln, während Sie den Blick ins Grüne schweifen lassen. Der **Ausblick** ragt über gesamt Herzogenburg, ebenso bis zum **Stift Herzogenburg**. Der **Garten** bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen individuell zu Gestalten. Ebenso verfügt das Haus über einen **Gewölb-Weinkeller**.

Praktische Annehmlichkeiten wie eine **Garage** und **zwei Stellplätze** runden das Angebot ab und sorgen dafür, dass Sie stets genügend Platz für Ihre Fahrzeuge haben.

Geheizt wird mittels einer **Wärmepumpe**, welche mit einer **8 KWp** starken **Photovoltaikanlage** versorgt wird. Im gesamten Wohnbereich wird die Wärme mittels einer **Fußbodenheizung**, abgegeben.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt ab 1. April 2024. Es müssen die Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr in Höhe von 2,3 % des Kaufpreises nicht mehr bezahlt werden. Es gilt ein Freibetrag von 500.000 €

Kaufpreis: EUR 649.000 Euro

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: www.w7.immo

-----

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details please request here (while providing your contact data).

Andreas Topf

Mobil.: +43 664 9305475

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m Apotheke <2.000m Klinik <5.500m Krankenhaus <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <4.500m Universität <8.000m Höhere Schule <9.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <2.000m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap