RESERVIERT! Hanglage, Herzlage und Heimkommen. Dein großes Glück für die kleine Brieftasche in Herzogsdorf

Objektnummer: 634

Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4175 Herzogsdorf
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	105,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	280,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,50
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117

4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 64
H +43 (0) 664 355 86

Gerne stehe ich Ihner termin zur Verfügung.

Herz Immoagentur GmbH

Ausgezeichnet mit unseren stärksten Siegeln.

Dieser Immobilienprofi ist die perfekte Wahl für Suchende und Eigentümer:innen.

Markus Dejmek
Geschäftsführer Immobilien Scout Österreich GmbH

Hannes Jirec
Head of Sales Immobilien Scout Österreich GmbH

AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE
TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22
immoagentur
Immobilien und mehr
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN

WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

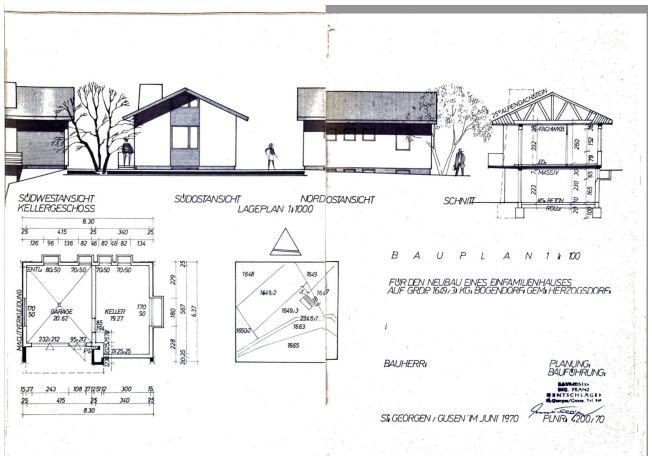
Michael Tüchler, MBA MPA

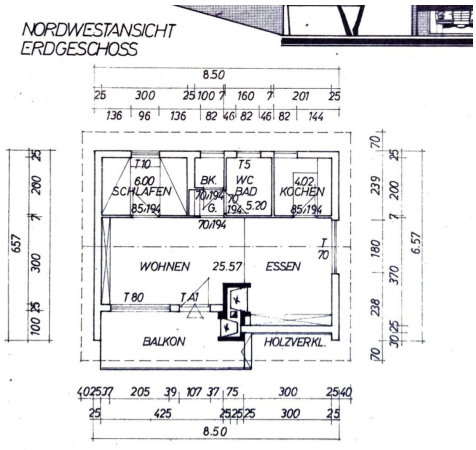
0664 - 355 86 22

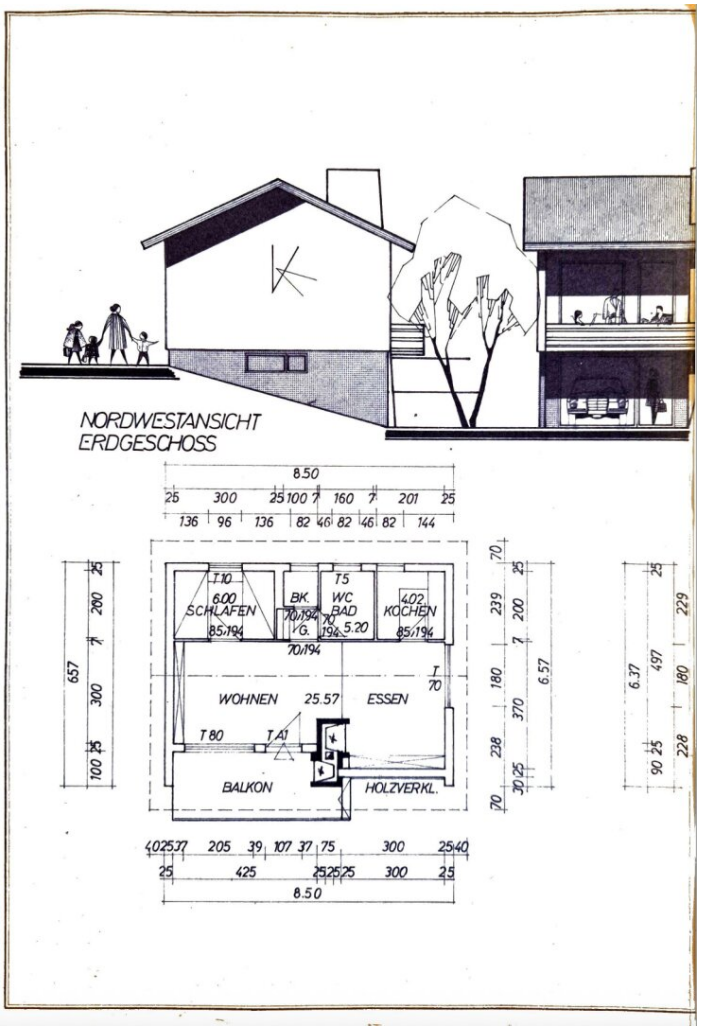
immoagentur
Immobilien und mehr

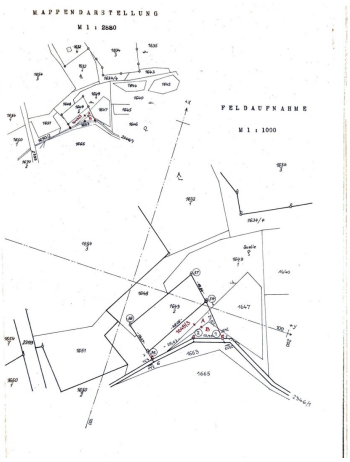
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at

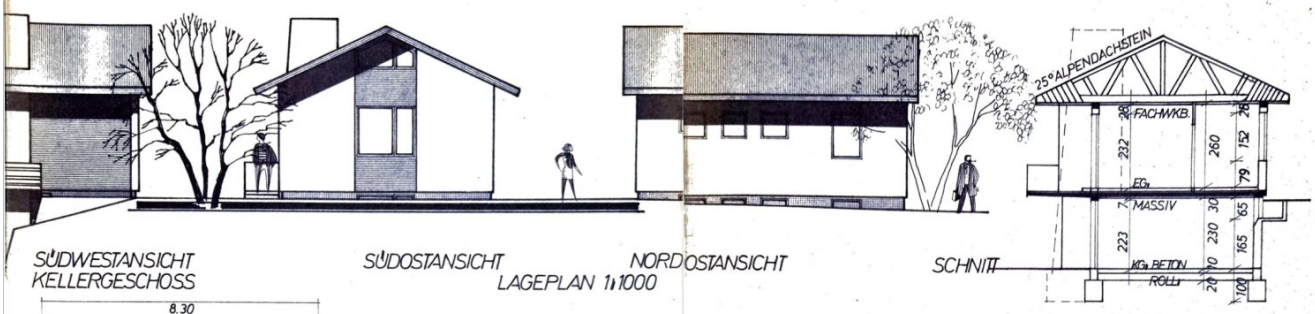
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT






NORDWESTANSICHT
ERDGESCHOSS
8.50
25 300 25 100 7 160 7 201 25
136 96 136 82 46 82 46 82 144
T 10
6.00
SCHLAFEN
8.5/19.4
BK.
70/19.4
T 5
WC
BAD
5.20
4.02
KOCHEN
8.5/19.4
70/19.4
WOHNEN
25.57
ESSEN
T 80
T 41
T
70
BALKON
HOLZVERKL.
657
25 200 7 300 25 100
70 25 239 200 7 180 370 238 25 30 70
6.57
6.37 497 180 228
25 229
90 25
4.02 5.37 2.05 39 107 37 75 3.00 2.5 40
25 425 25 25 25 3.00 25
8.50


MAPPENDARSTELLUNG
M 1 : 2880
FELDAUFNAHME
M 1 : 1000



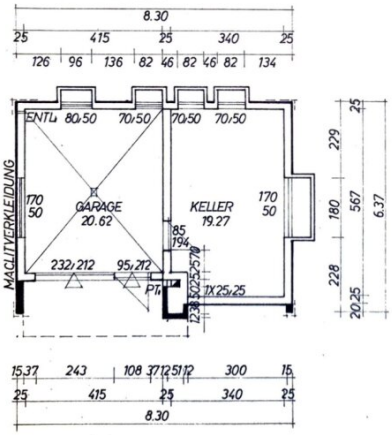
SÜDWESTANSICHT
KELLERGESCHOSS

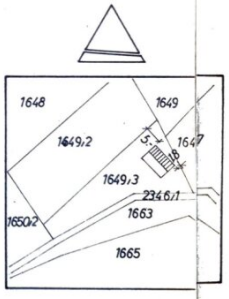
SÜDOSTANSICHT

NORDOSTANSICHT

SCHNITT

LAGEPLAN 1:1000





B A U P L A N 1 : 100

FÜR DEN NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
AUF GRDP. 1649/3, KG. BOGENDORF, GEM. HERZOGSDORF,

BAUHERR,

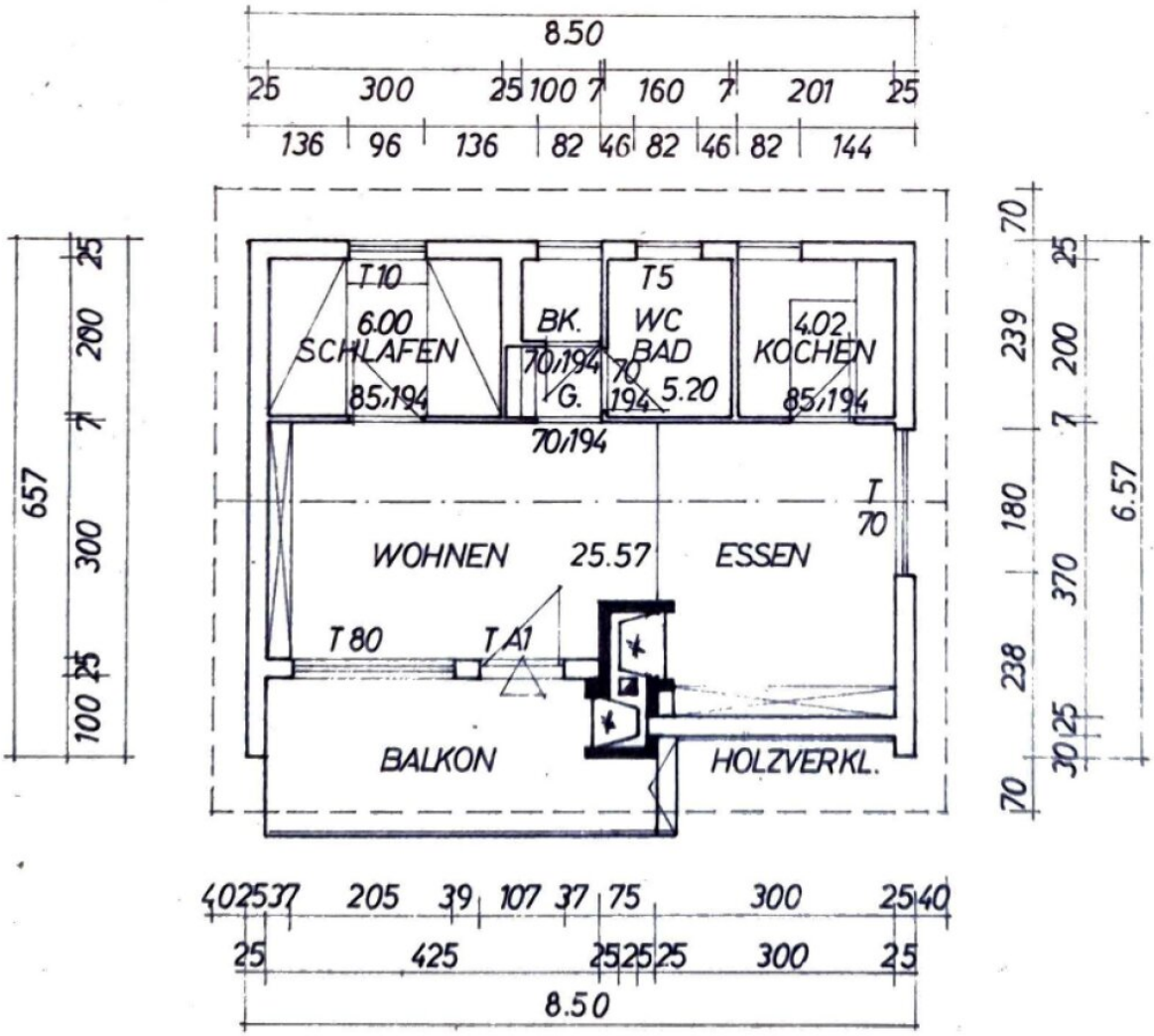
PLANUNG,
BAUFÜHRUNG,

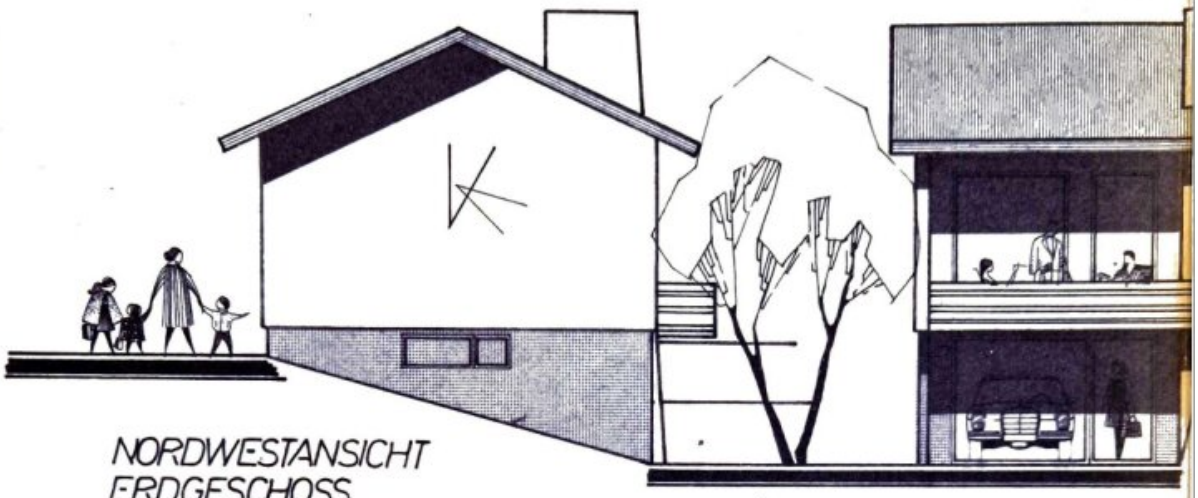
BAUMEISTER
ING. FRANZ
ENTSCHLÄGER
St. Georgen/Gusen. Tel. 94

ST. GEORGEN / GUSEN IM JUNI 1970

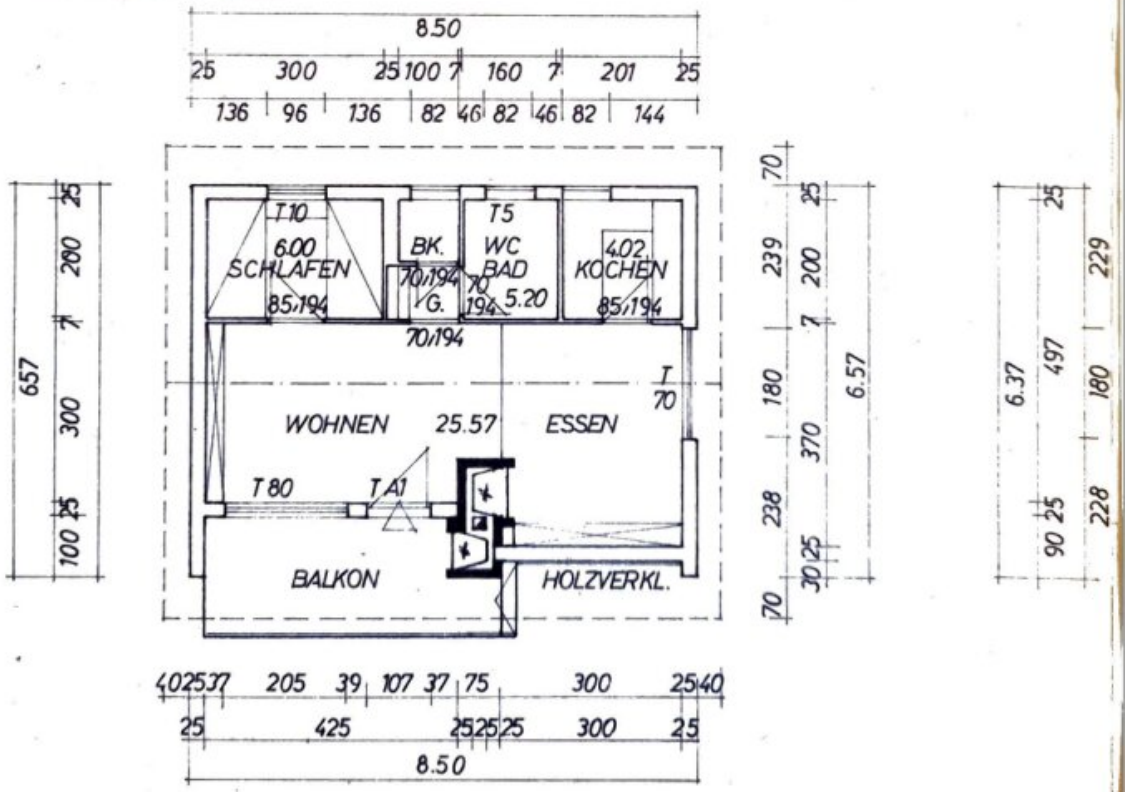
PLNR. 4200/70

NORDWESTANSICHT
ERDGESCHOSS



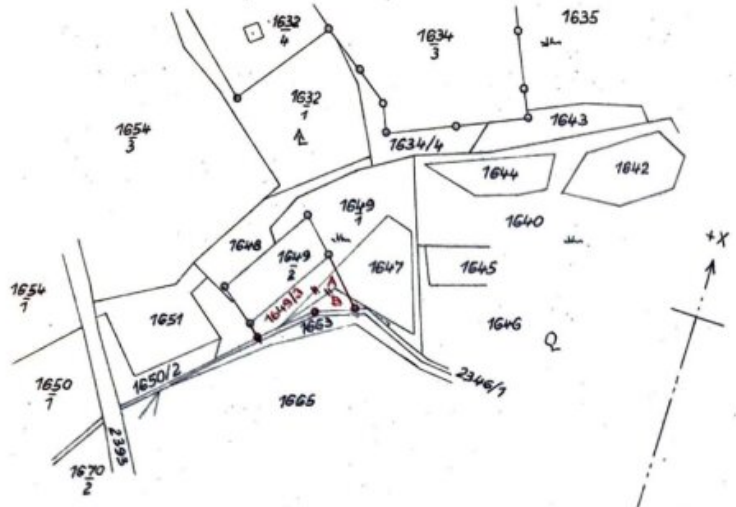


NORDWESTANSICHT
ERDGESCHOSS



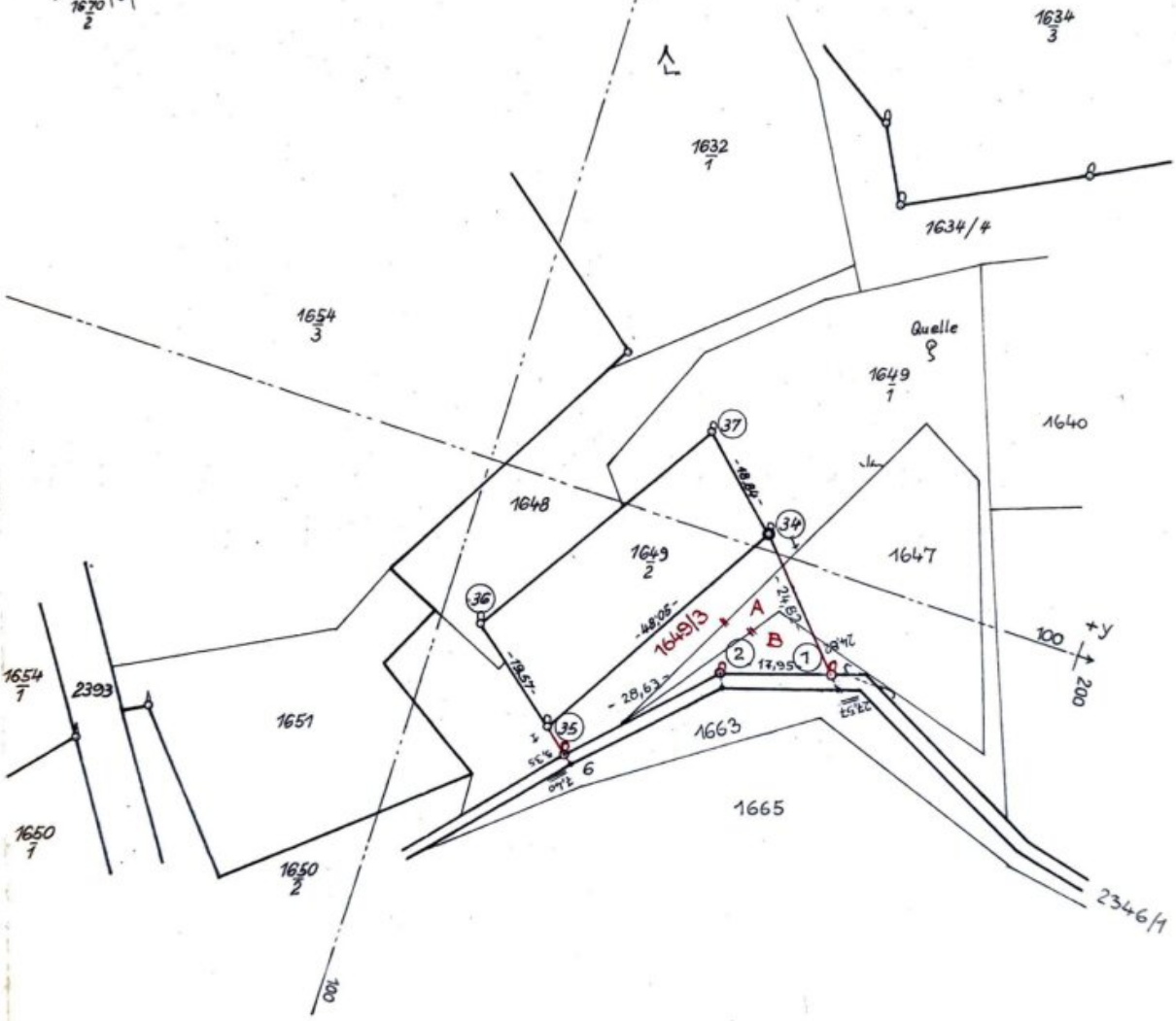
MAPPENDARSTELLUNG

M 1 : 2880



FELDAUFNAHME

M 1 : 1000



Objektbeschreibung

RESERVIERT!

Ein Zuhause für Träumer, Macher und Naturverliebte, sofort beziehbar, mit viel Potenzial!

Willkommen in einem Haus, das nicht laut schreit jedoch leise seine Geschichten erzählt. Ein charmantes Einfamilienhaus, welches geduldig im Dornröschenschlaf auf seinen nächsten Lebensabschnitt wartet. Inmitten der idyllischen Hügellandschaft von Herzogsdorf thront dieses Hanghaus auf einem 915 m² großen Grundstück mit Blick in die Natur, viel frischer Luft und dem guten Gefühl, endlich angekommen zu sein.

Egal, ob du ein leistbares Eigenheim suchst, einen Rückzugsort im Grünen oder ein Wochenendparadies für dich und deine Liebsten, dieses kleine Schmuckstück ist wie gemacht für Menschen, die mit Herz wohnen wollen statt mit Quadratmetern anzugeben. Ein Haus mit eigenen großen Garten, geräumige überdachte Terrasse, Balkon, Bahnanschluss-Nähe und Alleinlage gibt’s hier zum Preis einer ganz kleinen Wohnung. Das Haus ist sofort bewohnbar, kleinere altersbedingte Instandsetzungen im Innen- und Außenbereich bieten Bastlern zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten**. Da schlägt das Herz der kleinen Brieftasche ganz groß. ENDLICH WAS EIGENES!**

Bodenständig und fair:

- Grundstück: 915 m², davon ca. 846 m² sonniger Garten
- Wohnfläche: ca. 115 m², Baujahr 1970
- Verbaute Fläche: ca. 69 m²
- Heizung: Flüssiggas-Zentralheizung, Radiatoren, eigener Flüssiggas -Tank im Garten
- Fenster: Zweifachverglasung mit Alurahmen
- Erschließung: Kanal, Ortswasserleitung, eigene Zufahrt (im Winter geräumt!)
- Extras: Balkon, große überdachte Terrasse, riesiger Dachboden als Stauraum

- Parkplatz: Direkt vor dem Haus, befestigt, Carport möglich
- Bahnhof: Nur ca. 700 m entfernt, deal für Pendler oder Wochenend-Aussteiger
- Raumaufteilung, einfach, praktisch, veränderbar
- schöner Pavillion
- toller Garten
- geringe Betriebskosten, inkl. Grundsteuer, Mülltonnen, Kanal und Wasser **ca. Euro 60,-**

Obergeschoss:

Über die überdachte Terrasse ins Haus, Vorzimmer, offener Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kamin, Küche, Wohnzimmer (teilbar), Balkon mit Weitblick

Eine Wendeltreppe trennt OG und UG welcher ursprünglich als Garage und Teilkeller geplant war

Untergeschoss (mit separatem Zugang in den Garten!) Großes Schlafzimmer, geräumiges Bad mit Fenster, Badewanne & Dusche, WC, Kleine Speis

Warum dieses Haus?

Sofort bewohnbar, keine langen Wartezeiten, geringe Betriebskosten, einfach einziehen und leben, Charmante Alleinlage, hier hört man noch Vögel statt Verkehr, Großer Garten, für Selbstversorger, Trampolin, Blumenmeer und Ruhe Oase, für Träumer, Haus für Bastler und Genießer!

Platz mit Perspektive, ideal für handwerklich Begabte oder kreative Seelen

Wochenendhaus? Dauerwohnsitz? Generationenprojekt? **Hier ist alles möglich!**

Lust, es zu entdecken?

Dann komm vorbei und überzeug dich, wie viel Seele und Potential in diesen Mauern steckt. Dieses Haus wartet auf jemanden, der es wieder wachküsst.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und verlieben.

Interesse geweckt? Gerne unterstützen wir Sie bei Ihrer Finanzierung **mit unseren Finanzierungsspezialisten.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, welches Potenzial in diesem Haus steckt, wir freuen uns darauf Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu zeigen!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können**. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Eine Überprüfung durch uns hat nicht stattgefunden. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Baurechtliche und sonstige rechtliche Gegebenheiten wurden nicht geprüft und sind vom Interessenten selbst bei den zuständigen Stellen zu klären. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen, m²-Angaben können geringfügoig abweichen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (http://www.herz-immoagentur.at). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap