

**\*\*\*\*\*NEUBAU\*\*\*\*Reihen- und Doppelhäuser in 3130  
Herzogenburg \*\*\*Bezugsfertig im JUNI \*\*\***



**HERZOGENBURG**

Ihr neues Zuhause im Herzen der Stadt.

**KLEINER RAUM.  
GROSSES LEBEN.  
MITTEN IM ZENTRUM.**



Moderne Reihen- und Doppelhäuser  
für Paare und kleine Familien.

Durchdachte Grundrisse,  
private Gärten und eine  
ruhige Lage – perfekt für  
Ihren neuen Lebensabschnitt.



Komfortabel wohnen.  
Bewusst leben.



**SEHR  
ZENTRALE LAGE**

Alles Wichtige in  
direkter Nähe –  
zu Fuß erreichbar.



**SEHR ZENTRAL GELEGEN**

Geschäfte, Schulen, Ärzte,  
ÖPNV und Freizeit –  
alles in unmittelbarer Nähe.



**IDEAL FÜR PAARE &  
KLEINE FAMILIEN**

Genügend Raum zum  
Leben, Lieben und  
Wohlfühlen.



**PRIVAT & ENTSPANNT**

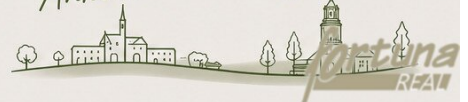
Eigener Garten und Terrasse  
zum Abschalten und  
Durchatmen.



**MODERN & KOMFORTABEL**

Energieeffiziente Bauweise  
für ein Zuhause mit  
Zukunft.

*Zentral wohnen.  
Ankommen. Wohlfühlen.*



**Objektnummer: 1633/393**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3130 Herzogenburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	175,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Baumgartner**

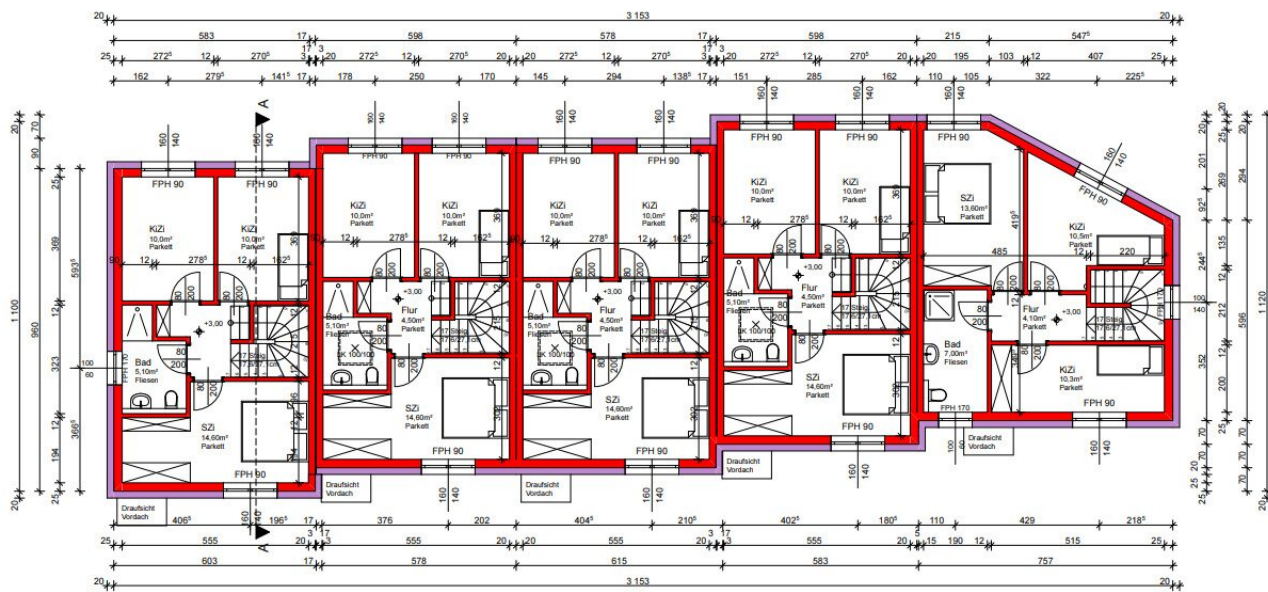
Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10











**TOP3 OG**

WNFLEG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges. : 87,50m<sup>2</sup>

**TOP4 OG**

WNFLEG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges. : 87,50m<sup>2</sup>

**TOP5 OG**

WNFLEG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges. : 87,50m<sup>2</sup>

**TOP6 OG**

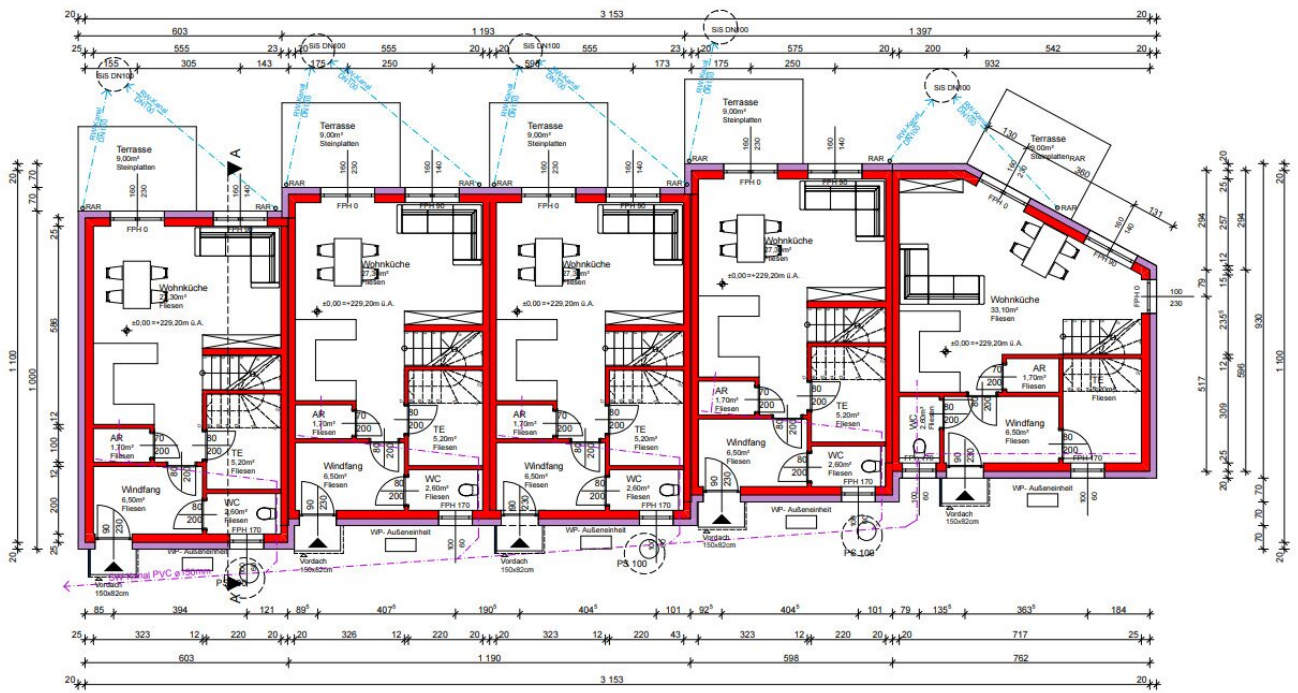
WNFLEG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges. : 87,50m<sup>2</sup>

**TOP7 OG**

WNFLEG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 45,50m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges. : 87,50m<sup>2</sup>







**TOP3 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

**TOP4 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

**TOP5 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

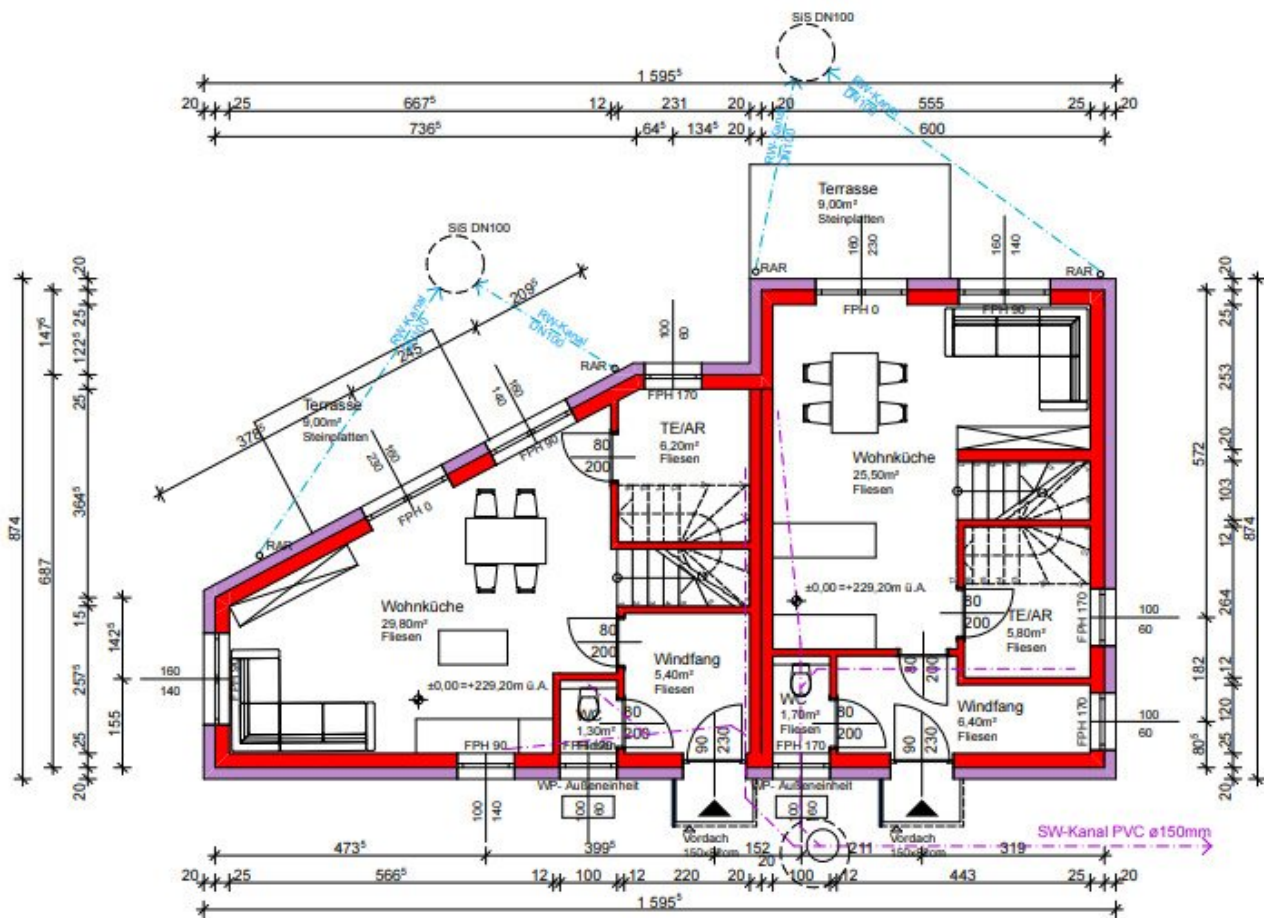
**TOP6 EG**

WNFL EG : 43,30m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 87,50m<sup>2</sup>

**TOP7 EG**

WNFL EG : 49,10m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 44,20m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 93,30m<sup>2</sup>





### TOP1 EG

WNFL EG : 42,70m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 37,50m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 80,20m<sup>2</sup>

### TOP2 EG

WNFL EG : 39,40m<sup>2</sup>  
 WNFL OG : 36,00m<sup>2</sup>  
 WNFL Ges.: 75,40m<sup>2</sup>

**fortuna**  
 REAL

# Objektbeschreibung

## Modernes Baurägerprojekt in Herzogenburg – Doppelhaus & Reihenhaus mit 7 Wohneinheiten

Zum Erstbezug stehen 3- und 4-Zimmer-Häuser mit Wohnflächen von ca. 76 m<sup>2</sup> bis knapp über 93 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Gartenflächen reichen von 36,44 m<sup>2</sup> bis 175,12 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis liegt je nach Größe zwischen 310.000 € und 400.000 €.

Die Häuser werden in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügen über vorbereitete Photovoltaikanlagen sowie Luftwärmepumpen für effiziente Heizung. Für komfortablen Sonnenschutz sorgen außenliegende Rollläden an den süd- und westseitigen Wohnräumen.

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Garten, Terrasse und mindestens 1,5 Stellplätze. Ein zentraler Parkplatz mit Fahrradabstellplätzen und Müllplatz ist ebenfalls vorhanden. Die Ausstattung umfasst Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, wunderschöne Terrasse mit fertigen Feinsteinzeug Fliesen, sowie ein helles Bad mit Fenster und Dusche.

Die Lage besticht durch hervorragende Verkehrsanbindung (Bus, Autobahnanschluss, Bahnhof) und eine top Infrastruktur mit Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten – ideal für Familien und Pendler.

## Eckdaten zum Baurägerprojekt in Herzogenburg

- Objekt: Doppelhaus und Reihenhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten
- Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup> bis knapp über 93 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3- und 4-Zimmer-Häuser
- Kaufpreis: 310.000 € bis 400.000 € je nach Größe
- Gartenflächen: 36,44 m<sup>2</sup> bis 175,12 m<sup>2</sup>
- Erstbezug und Schlüsselfertig

- Bauweise: Ziegelmassivbau
- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage: vorbereitete Leerverrohrung
- Sonnenschutz: außenliegende Rollläden süd- und westseitig
- Ausstattung: Fliesen, Parkett, Bad mit Fenster und Dusche, Terrasse mit fertigen Feinsteinzeug Fliesen
- Stellplätze: 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit, zentraler Parkplatz mit Fahrradabstellplätzen
- Infrastruktur: Top Lage mit Bus, Autobahnanschluss, Bahnhof sowie Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Ausblick: Stadtblick
- TOP 1: ca. 80,2 m<sup>2</sup>
- TOP 2: ca. 76,0 m<sup>2</sup>
- TOP 3–6: je ca. 87,5 m<sup>2</sup>
- TOP 7: ca. 93,3 m<sup>2</sup>

Preise:

TOP 1: 350.000 Euro

TOP 2: 310.000 Euro

TOP 3: 360.000 Euro

TOP 4: 360.000 Euro

TOP 5: 350.000 Euro

TOP 6: 350.000 Euro

TOP 7: 400.000 Euro

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap