



EXPOSÉ



HERZOGENBURG · EINFAMILIENHAUS

**Tag der Offenen Tür am kommenden
Freitag und Samstag: Generalsaniertes
Einfamilienhaus mit Dachterrasse,
Doppelgarage und gepflegtem Garten**

349.000 €

ZU VERKAUFEN

146 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

683 m²

GRUNDSTÜCK

Tag der Offenen Tür am kommenden Freitag und Samstag: Generalsaniertes Einfamilienhaus mit Dachterrasse, Doppelgarage und gepflegtem Garten

349.000 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche 146 m²Grundstück 683 m²

Badezimmer 2

Objektart Einfamilienhaus

Vermarktung

Zu Verkaufen

Objektnummer

O2100170153

Energieklasse

G

Tag der Offenen Tür am kommenden Freitag und Samstag:

Es wird um Kontaktaufnahme bezüglich genauer Terminvereinbarung (Datum und Uhrzeit) gebeten!

Generalsaniertes Einfamilienhaus mit Dachterrasse, Doppelgarage und gepflegtem Garten

Dieses großzügig geplante Einfamilienhaus wird derzeit generalsaniert und einzugsfertig an den neuen Eigentümer übergeben. Alle Bodenflächen werden mit **hochwertigen Parkettböden** ausgestattet. Die Wände werden neu gespachtelt und gemalt und neuwertig übergeben. Das Badezimmer im Obergeschoß wird ebenfalls völlig neu und modern gestaltet.

Zusätzlich wurde auch eine neue Photovoltaik-Anlage montiert. Die Arbeiten sind derzeit noch im Gange und sind auf den aktuellen Bildern noch nicht zu sehen.

Das Haus verfügt bei einer Fläche von ca. 146 Quadratmetern über 4 mögliche Schlafzimmer und ist auch für Familien mit Kindern bestens geeignet. Zusätzlich ist noch ein kleiner Keller und eine große Doppelgarage vorhanden.

Dar Garten ist sehr gepflegt und lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten offen. Auch Platz für ein Swimming-Pool wäre vorhanden. Die Einfriedung wurde ebenfalls neu gestaltet und passt zu dem gepflegtem Erscheinungsbild des Hauses.

Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Siedlungslage. Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie das Zentrum von Herzogenburg sind in wenigen Minuten auch zu Fuß erreichbar.

Für weitere Fragen zu diesem hochwertigen Einfamilienhaus stehe ich Ihnen selbstverständlich auch gerne telefonisch unter 0660 777 222 0 zur Verfügung.

Ihr Peter Hehal

Die Daten des Hauses:

Wohnfläche: 146,49 m²

Grundstücksfläche: 683 m²

Raumprogramm: 4 mögliche Schlafzimmer (eines mit Schrankraum), Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Esszimmer, weitere Nebenräume, Heizraum, 2 Badezimmer, separates WC, kleiner Keller

Zusätzlich: Doppelgarage mit Verbindung zum Hauptgebäude,

Dachterrasse 18,44 m²,
überdachter Eingangsbereich,
neue Photovoltaik-Anlage

Ausstattung: durchwegs Parkettboden
neue gestrichene Wände
neuwertige Türen
Schrankraum

Kaufpreis: € 349.000,- lastenfrei

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbssteuer,
1,1% Eintragungsgebühr,
sowie Kosten für Ihren Notar

Provision: 3% zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer

Kontakt:

Ing. Peter Hehal
0660 777 222 0
Wiener Straße 148
3100 St. Pölten

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN





Werter Kunde!

Ich bin seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und gebe seit dem Jahr 2000 als Immobilienmakler im Rahmen des Immo-Express-Netzwerkes für meine Kunden gerne auch für Sie mein Bestes.

Ich kann Ihnen möglicherweise nicht bei allen großen Fragen des Lebens weiterhelfen. Für alle Fragen rund um Ihre Immobilie aber bestimmt. Neben der optimalen Betreuung bei An- und Verkauf, Vermietung, Bewertung und Finanzierung berate ich Sie gerne auch in allen rechtlichen oder steuerlichen Angelegenheiten und zu vielen weiteren Themen.

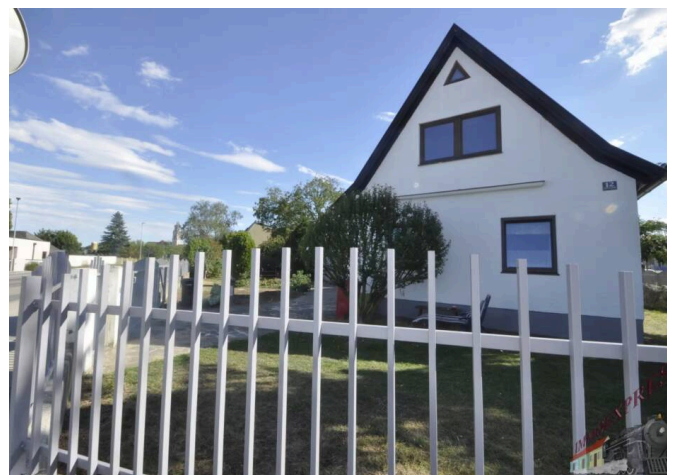
Sie haben noch Fragen? Dann nehmen Sie Kontakt zu mir auf! Ich lade Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch mit mir ein.

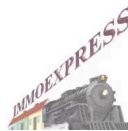
Ich würde mich freuen Sie als „Kunde“ begrüßen und als „Freund“ verabschieden zu dürfen.

Ihr Peter Hehal

**bitieren auch Sie
n meiner Erfahrung
n meinem Kundenstamm
0 Objekte bestens vermietet
0 Objekte erfolgreich verkauft**

**Ing. Peter Hehal
Wiener Straße 148
A-3100 St. Pölten
p.hehal@immo.express
0660 777 222 0**





AUSSTATTUNG

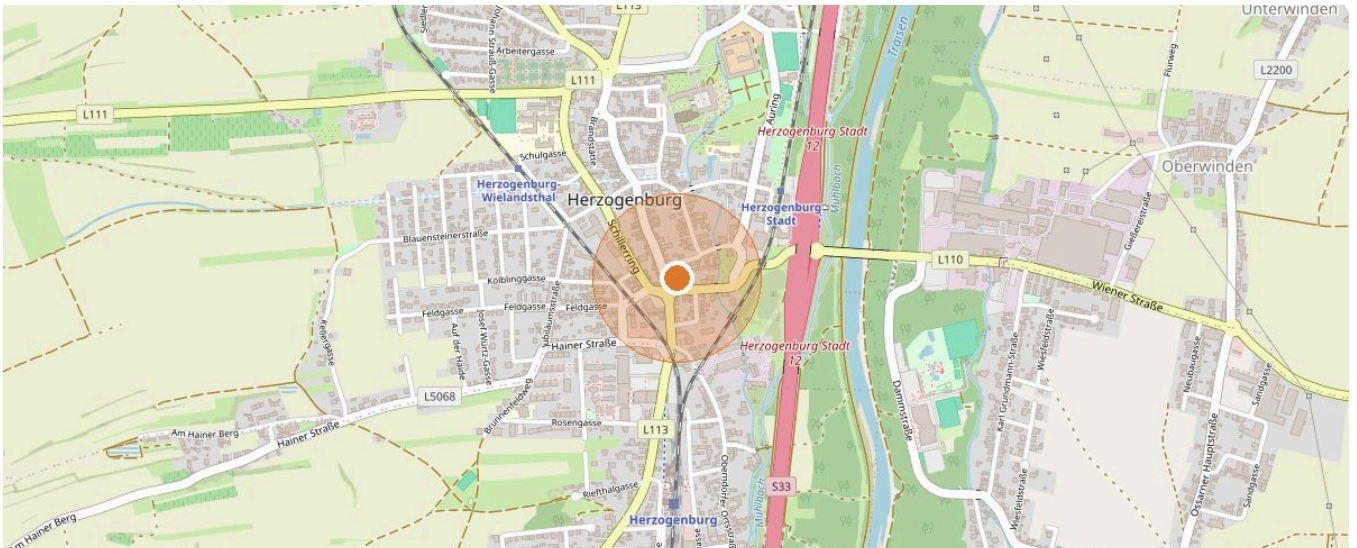
— teilunterkellert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	Zentralheizung
Bezirk	St. Pölten Land
Lage	Herzogenburg
Käuferprovision	3% zzgl. 20% MwSt.
Wohnfläche	146,49 m²
Gesamtfläche	166,49 m²
Separate WCs	1
Terrassenfläche	18,44 m²

Anzahl Stellplätze	2
Kellerfläche	15 m²
Heizart	Gas
Bodenbelag	Parkett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Türen	Holz
Zustand	Neuwertig

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



3130 Herzogenburg · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Peter Hehal

Mobil: +43 660 77 72 220

E-Mail: p.hehal@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100170153 · Stand 29.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.