



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

3130 Herzogenburg

FOR SALE

**349.000 €**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Living/usable area | 146 m <sup>2</sup>  |
| Plot               | 683 m <sup>2</sup>  |
| Bathrooms          | 2                   |
| Property type      | Single-family house |
| Offer              | For sale            |
| Property ID        | O2100170153         |



## DESCRIPTION

**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.

**Der 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 m<sup>2</sup>
**Grundstücksfläche:** 683 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>, überdachter Eingangsbereich, neue Photovoltaik-Anlage

**Ausstattung:** durchwegs Parkettboden, neue gestrichene Wände

**Kaufpreis:** € 349.000,- lastenfrei  
**Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbssteuer,  
1,1% Eintragungsgebühr,

neuwertige Türen  
Schranksraum

sowie Kosten für Ihren Notar

**Provision:** 3% zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer

*The full description is available online (QR code).*

## FEATURES

Partial basement

## FURTHER DETAILS

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Heating Type       | Central heating       |
| District           | St. Pölten Land       |
| Location Quality   | Herzogenburg          |
| Buyer's Commission | 3% zzgl. 20% MwSt.    |
| Living Area        | 146,49 m <sup>2</sup> |
| Total Area         | 166,49 m <sup>2</sup> |
| Lavatories         | 1                     |
| Terrace Space      | 18,44 m <sup>2</sup>  |

## ENERGY CERTIFICATE

Energy class **G**

## YOUR CONTACT



**Peter Hehal**

Mobile: +43 660 77 72 220

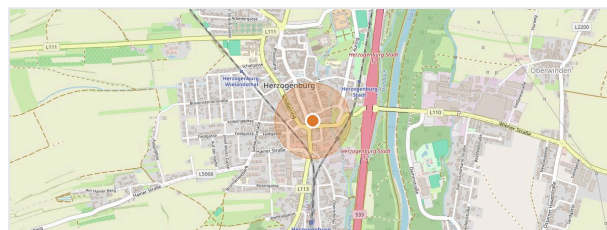
Email: [p.hehal@immo.express](mailto:p.hehal@immo.express)



[VIEW ONLINE](#)

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

## LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved.  
This exposé is intended for the recipient only. View online: <https://immo.express/en/en/?p=346039>