

**Einfamilienhaus in 2410 Hainburg: 7 Zimmer, 210m<sup>2</sup>,  
Garten, Keller, Garage & mehr!**



**Objektnummer: 6846/51**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,46
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



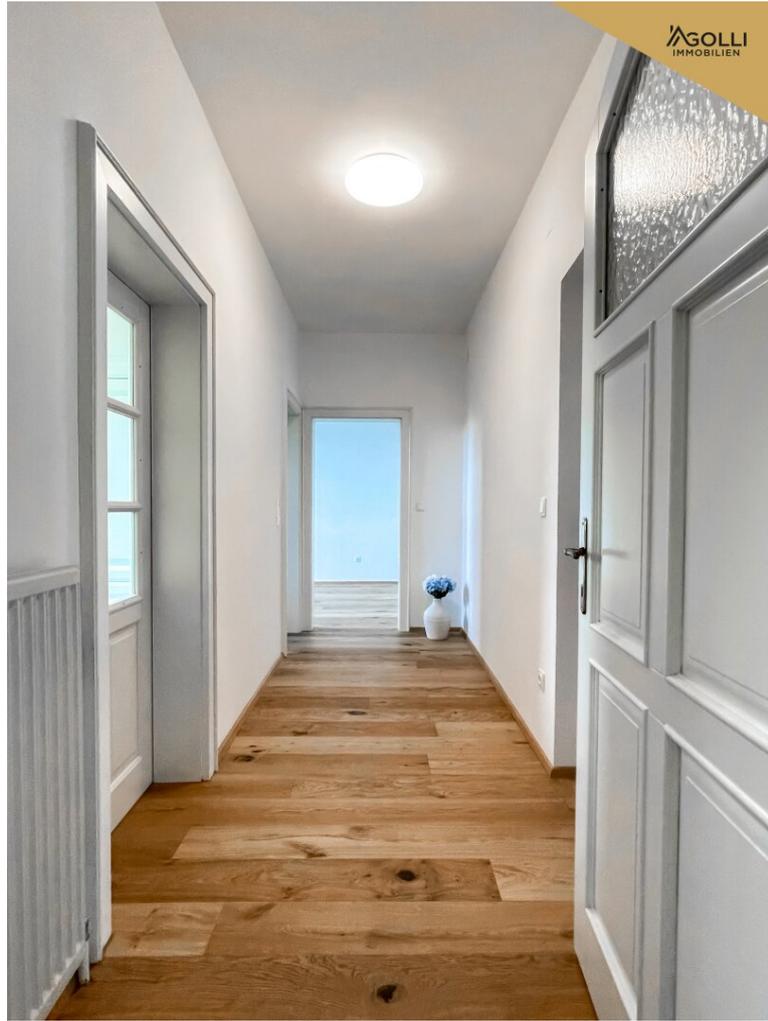
### Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

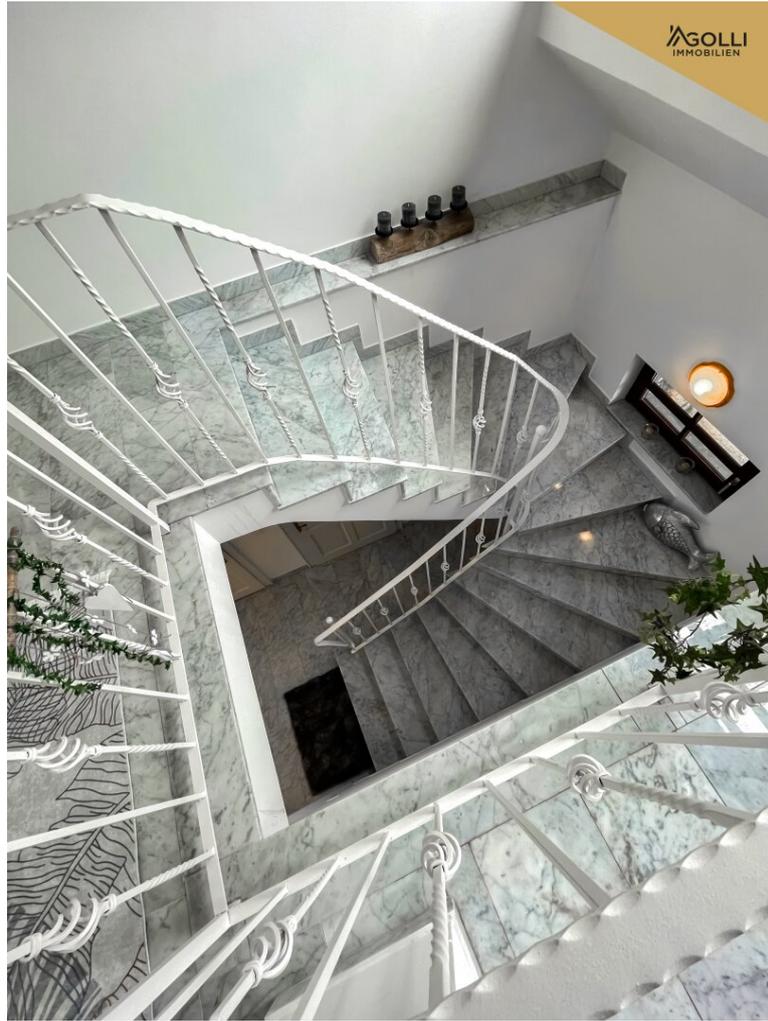
T +43 676 515 44 07



















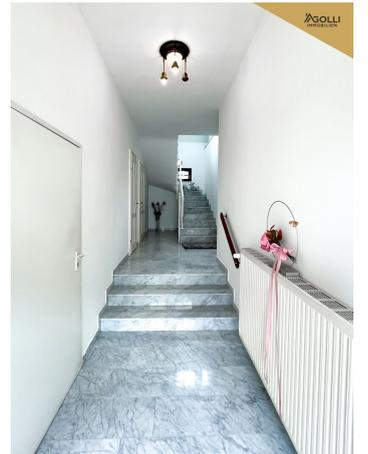




AGOLLI  
IMMOBILIEN



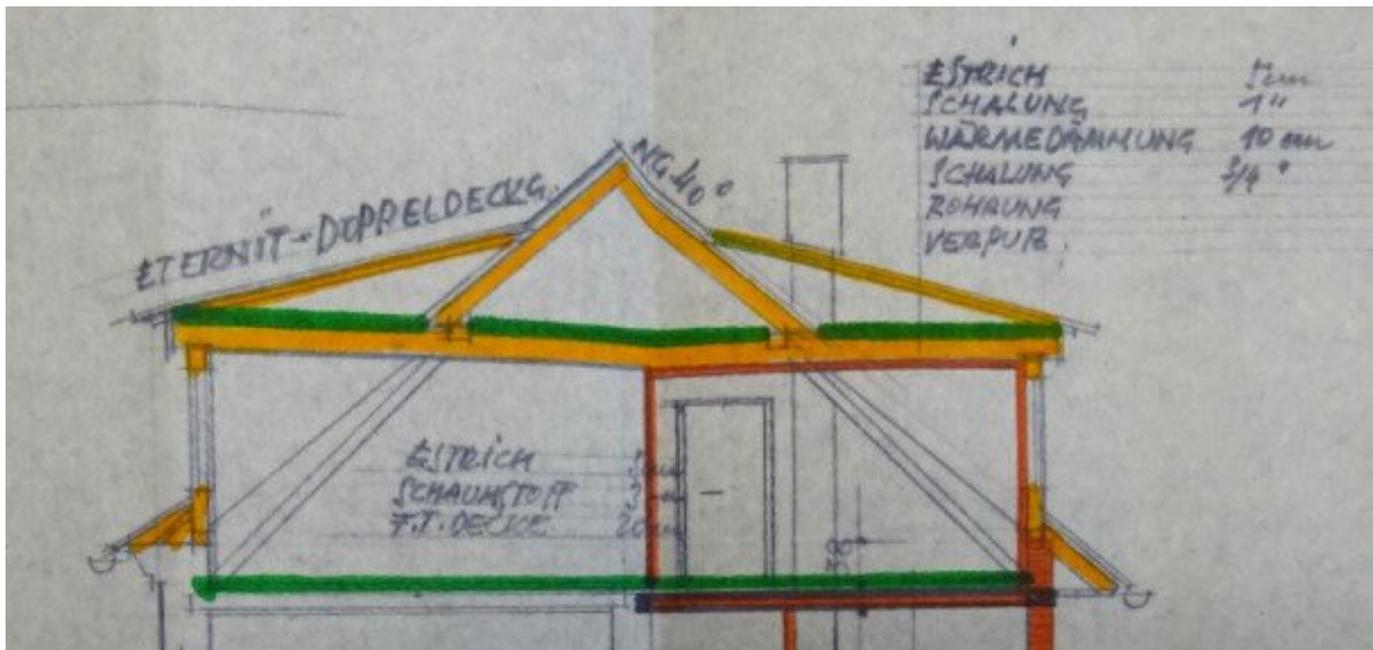
AGOLLI  
IMMOBILIEN

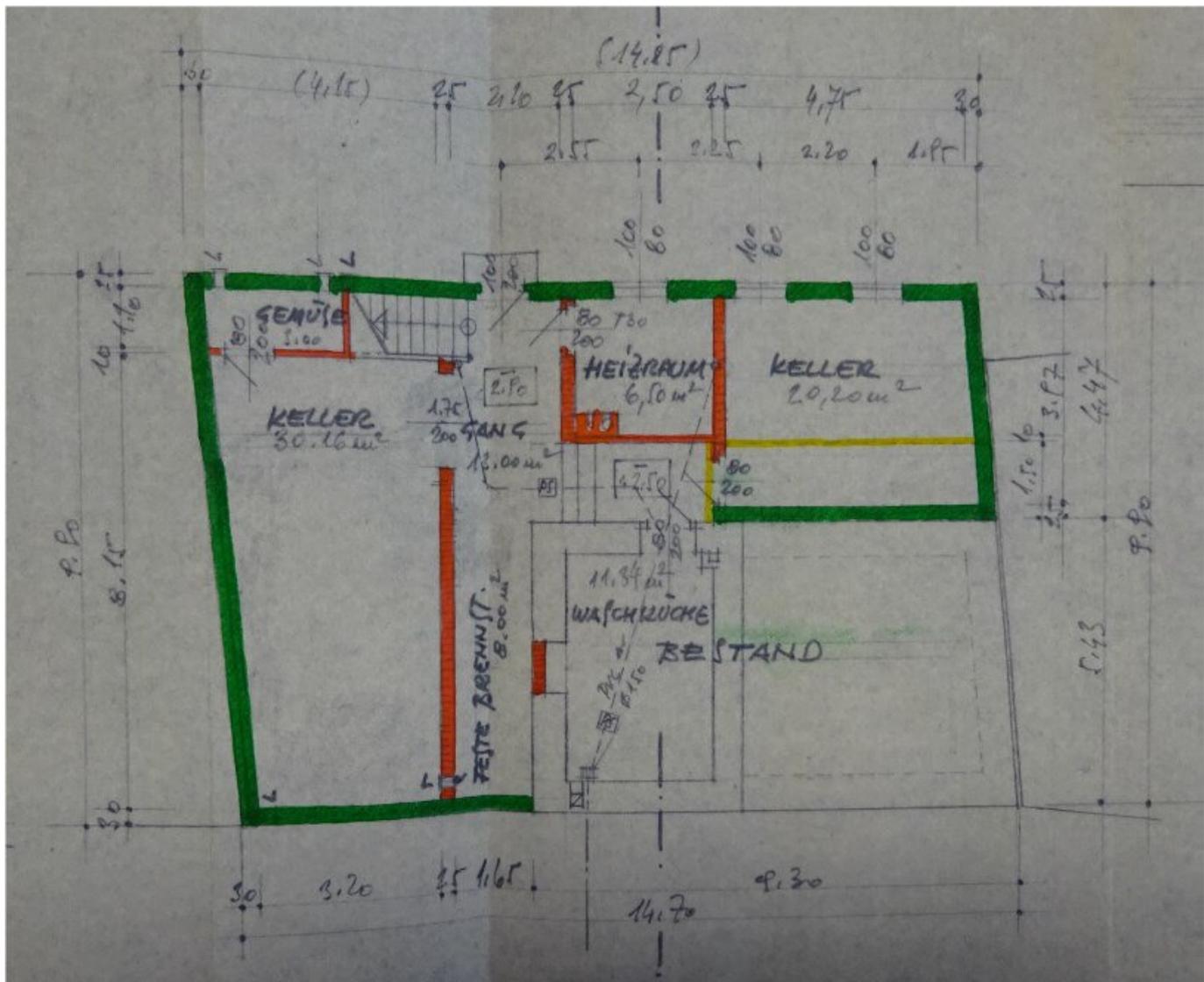


AGOLLI  
IMMOBILIEN













## Objektbeschreibung

### **Herzlich willkommen in der Gemeinde Hainburg an der Donau.**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in einer sehr beliebten Lage von Hainburg. Das Objekt beeindruckt mit seinen geräumigen Räumlichkeiten und umfangreichen Auslegungsmöglichkeiten.

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in 2410 Hainburg an der Donau in Niederösterreich ist eine tolle Gelegenheit, um Ihren Traum von einem eigenen Zuhause zu verwirklichen. Mit einem Kaufpreis von 419.000,00 €, einer Fläche von 210m<sup>2</sup> und sieben Zimmern ist dieses Haus ein echtes Familienhaus.

Beim Betreten des Hauses sieht man zuallererst den sonnigen Flur, der mit Marmor ausgestattet ist. Zudem gibt es im Erdgeschoss drei weitere Zimmer, eine helle Küche mit Blick auf den Garten, ein großzügiges Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche und ein separates WC mit Waschbecken.

Eine sonnige, mit Marmor ausgestattete Treppe führt Sie auf die Galerie, von der aus Sie einen ca. 100 m<sup>2</sup> großes Obergeschoss/Dachboden betreten. Das Obergeschoss besteht aus 5 hellen Räumen und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Räumlichkeiten individuell nach Ihren Wünschen zu gestalten. Von dort aus können Sie einen traumhaften Blick auf Hainburgs Panorama sowie auf den Schlossberg genießen.

Der Keller, zu dem auch ein Technikraum gehört, ist vielseitig einsetzbar - er kann als Fitnessraum dienen, als Abstellraum oder auch Gästezimmer. Über den Keller gelangt man in den weitläufigen Garten, welcher viel Licht aber auch Privatsphäre bietet.

Im Haus gibt es auch eine Garage in der Größe von ca. 21 m<sup>2</sup> mit einem elektrischen Tor.

Geheizt wird mittels Gasheizung.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem lukrativen und ruhigen Stadtteil. Die Stadt selbst verfügt über eine ausgeprägte Infrastruktur, ein Krankenhaus und eine ausgezeichnete Verbindung (auch mittels Zug) nach Bratislava und Wien. Es gibt einen Kindergarten, eine Grund- und Hauptschule und viele Freizeitmöglichkeiten.

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli - 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
Arzt <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap