

**Platzwunder - Haus in Hainburg/Donau: 8 Zimmer,
293.89m², Garten, 2 Terrassen, 3 Garagen, Pool und vieles
mehr.**



Objektnummer: 6846/85

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	293,89 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	121,64 m ²
Heizwärmebedarf:	E 183,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau



















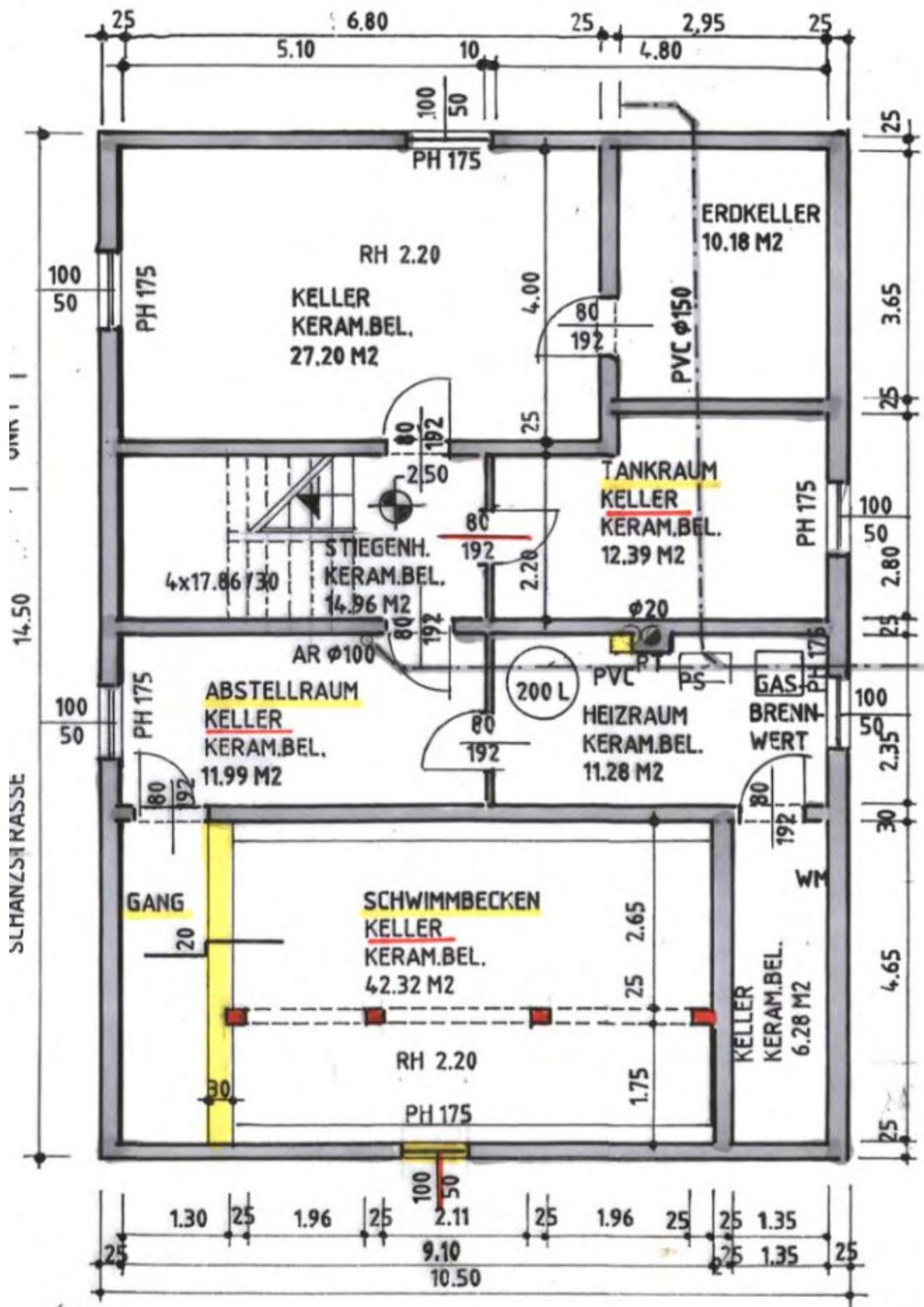




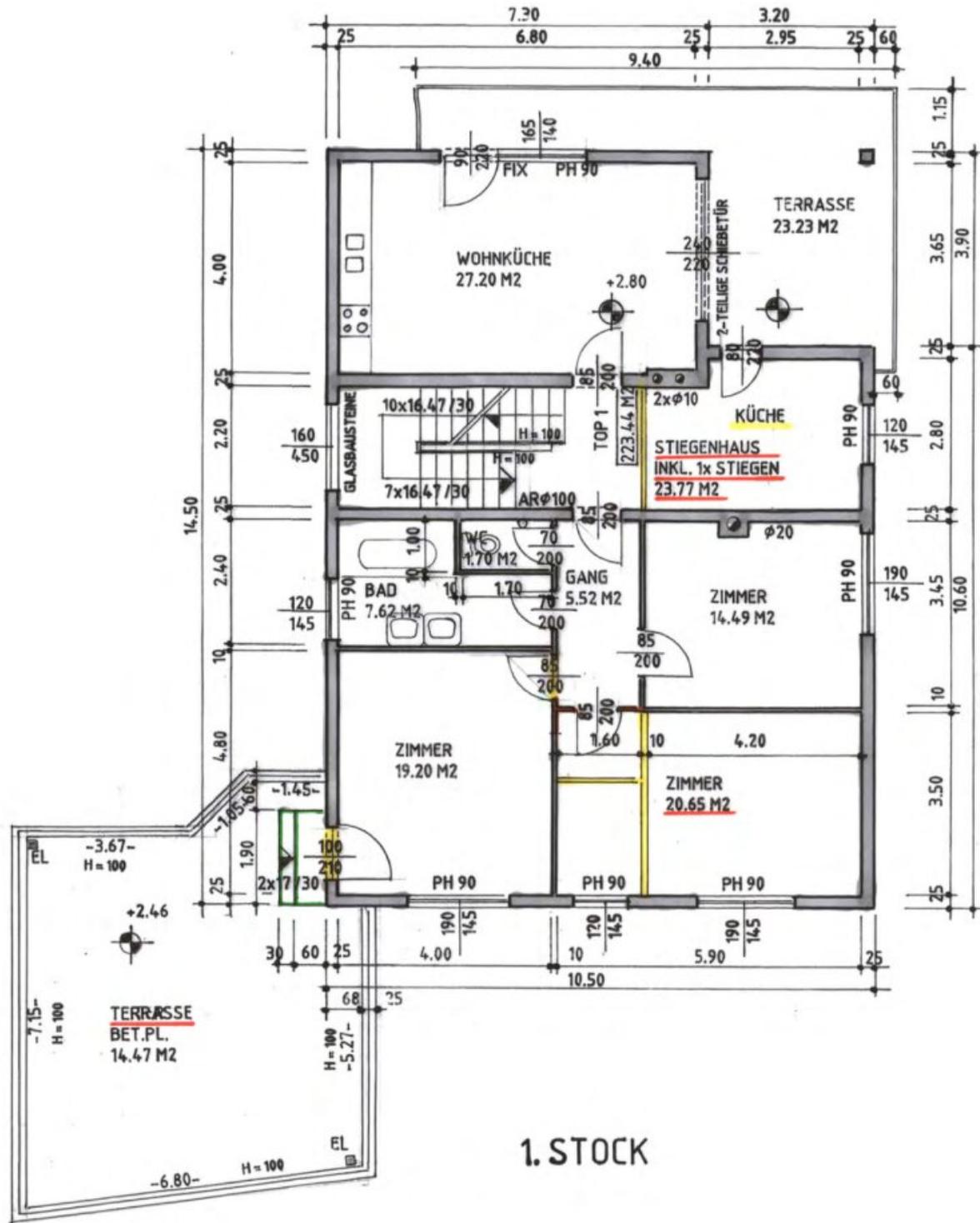




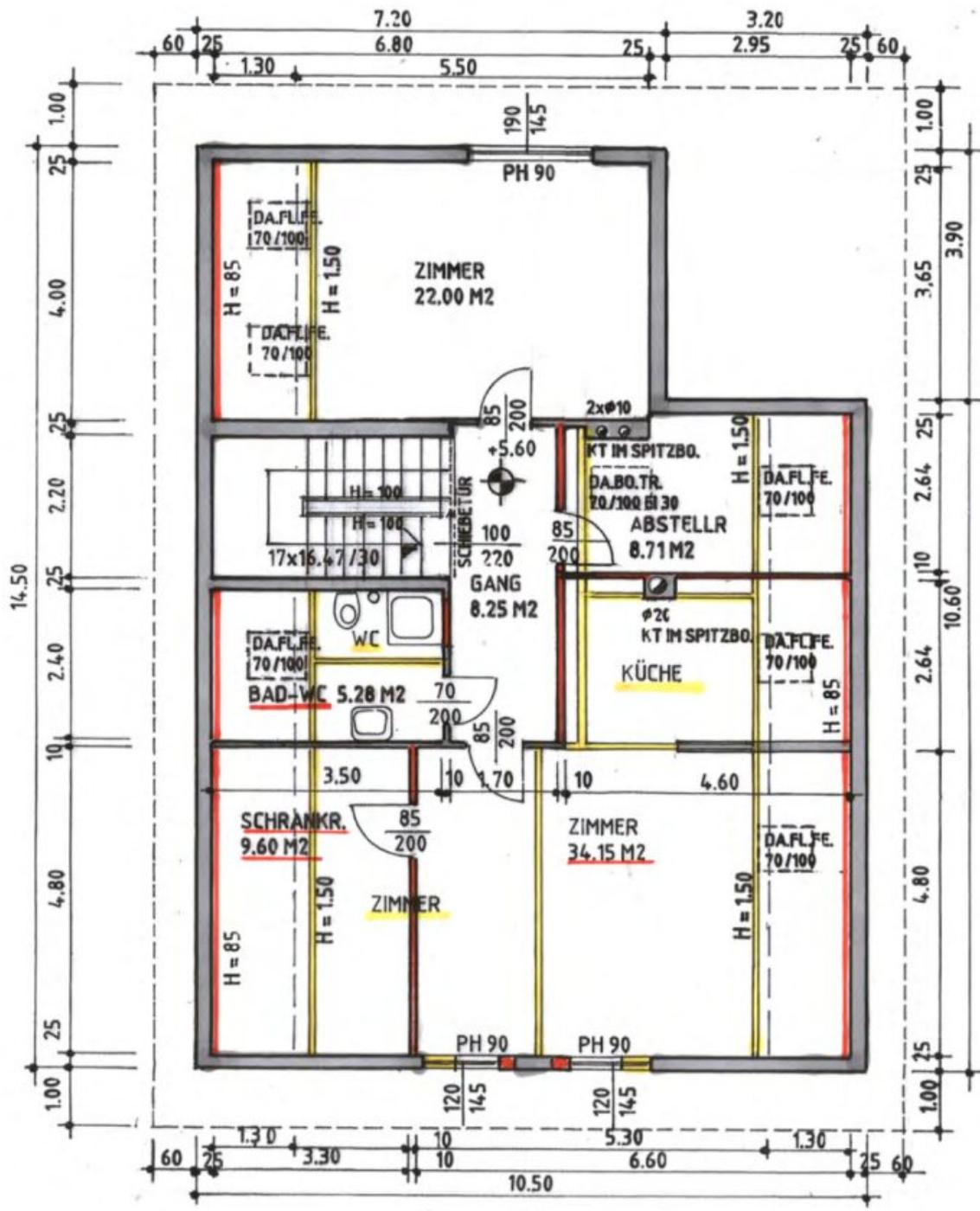




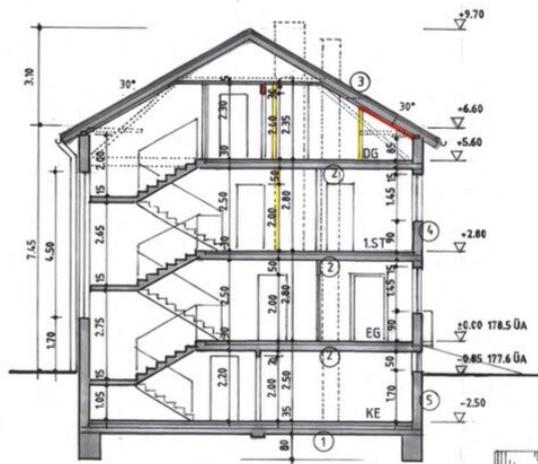
KELLER



1. STOCK



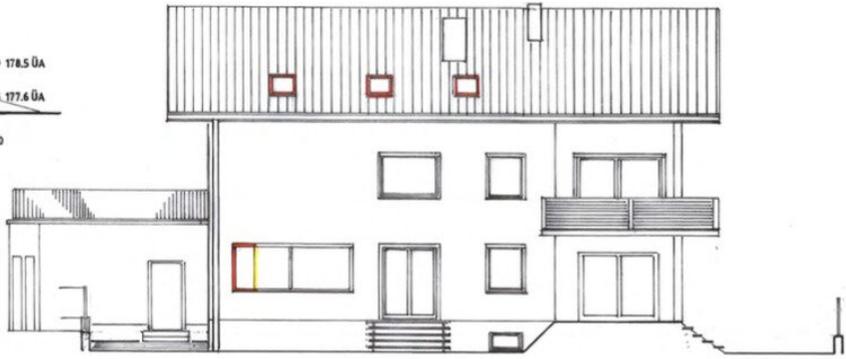
DACHGESCHOSS



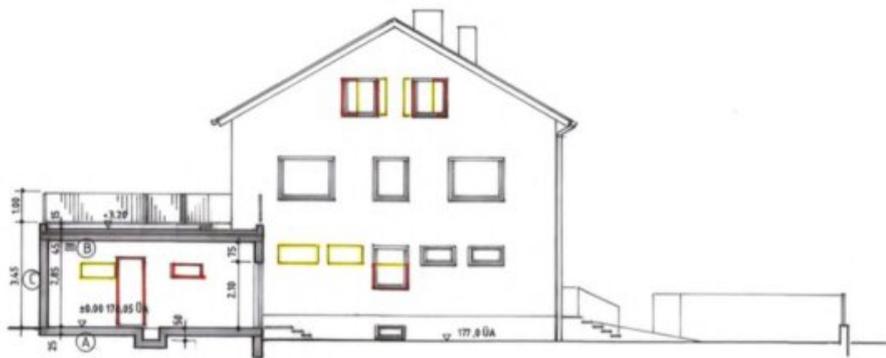
SCHNITT

LEGENDE

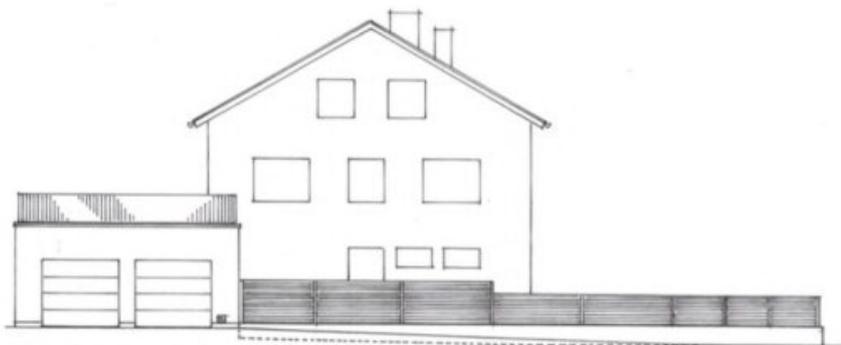
- BESTAND
 - ABBRUCH
 - NEU: KERAM. DÜWA, GK EI 30, ABMAUERUNGEN.....
 - BETON: AUSSENS TIEGEN
- GRUNDSTÜCKFLÄCHE: 616.00 M²
 VERBAUTE FLÄCHE: 152.25 M²
 VERB. FL.: GARAGE: 43.90 M² GESAMT: 196.15 M²
 BESTAND: KANAL UND REGENWASSER INS ÖFFENTLICHE NETZ
 STROM VOM ÖFFENTLICHEM NETZ
 TOP 1 WNF: 223.44 M²
 TOP 2 WNF: 70.45 M²



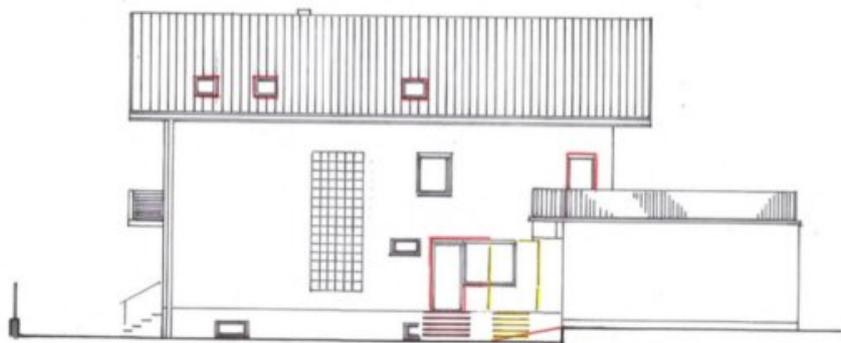
NORDWESTANSICHT



SCHNITT - GARAGE NORDOSTANSICHT



NORDOSTANSICHT MIT STRASSENZAUN



SÜDOSTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

Objektbeschreibung

Willkommen bei dieser einmaligen Immobilie in 2410 Hainburg an der Donau in Niederösterreich! Mit einer Fläche von 293.89m² bietet dieses Zweifamilienhaus alles, was Sie sich wünschen können. Es verfügt über 8 Zimmer, einen gepflegten Garten, 2 Terrassen, 3 Garagen, einem Stellplatz, einen überdachten Pool und 3 WCs sowie 3 Bädern.

Das Haus wurde so konzipiert dass, das entspannte Wohnen für zwei Familien und Arbeiten unter einem Dach möglich ist.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, da es in unmittelbarer Nähe Bus und Bahnhof gibt. In der Umgebung gibt es ein Krankenhaus, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei.

Der praktische Keller bietet viel Platz und ist über das breite Stiegenhaus bequem erreichbar.

Über den gepflegten Vorgarten gelangt man bequem in das Erdgeschoss in dem sich unter anderem im Moment ein 37m² großes und lichtdurchflutetes, klimatisiertes Büro befindet, welches sogar über einen eigenen Hauseingang verfügt und somit getrennt vom Rest des Hauses begehbar ist. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Zimmer, eine Küche mit allen Geräten, ein Badezimmer mit Dusche, WC und einer Sauna sowie einer Garage die direkt mit dem Haus verbunden ist. Im hinteren Teil des EG befindet sich eine Doppelgarage, der überdachte Pool mit einem liebevoll angelegten Garten sowie eine überdachte Terrasse.

Im ersten Stock befindet sich die herrliche Wohnküche über die man auf die traumhafte Terrasse gelangt, aus der man den wunderschönen Blick auf den Braunsberg sowie den Schlossberg genießen kann und entspannte Grillabende mit der ganzen Familie verbringen kann. Das Wohnzimmer verfügt auch über eine schöne Terrasse mit einem Fernblick auf den Braunsberg. Eines der beiden Schlafzimmer im 1. Stock und das Wohnzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet und somit auch in den heißen Sommermonaten gut temperierbar. Das Badezimmer liegt direkt gegenüber der Schlafräume, verfügt über ein Doppelwaschbecken, einer Eckbadewanne und einem Fenster. Das WC ist getrennt begehbar.

Durch das breite Stiegenhaus gelangt man in das Dachgeschoss, welches mit zwei großen Schlafzimmern, wobei eines mit einer begehbaren Schrankraum ausgestattet ist. Das 34,15m² große Schlafzimmer kann bei Bedarf mit wenig Aufwand zu einer Wohnküche umgebaut werden da alle Küchenanschlüsse vorhanden sind. Falls aber eine getrennte Küche gewünscht wird können die Küchenanschlüsse problemlos in den angrenzenden Raum mit 8,71m² verlegt werden. Dank dem Badezimmer mit WC kann somit eine selbständige Wohneinheit entstehen oder ein Rückzugsraum mit höchster Privatsphäre.

Alle Details auf einem Blick:

- Wohnfläche 293,89m²
- voll unterkellert
- 3 Garagen
- 1 KFZ Außenstellplatz
- Büro mit eigenem Hauseingang
- Pool mit Überdachung
- 2 herrliche Sonnenterrassen
- Klimaanlage
- zwei Wohneinheiten möglich
- Büro

Preisinformation:

Kaufpreis: 599.000,00 €

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% des Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei.

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 <1.500m
Arzt <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap