

Charmantes Haus mit Potential



Straßenansicht

Objektnummer: 477

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1920
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 222,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	76,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter LÖb

Immoparadies GmbH
Jakobsgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

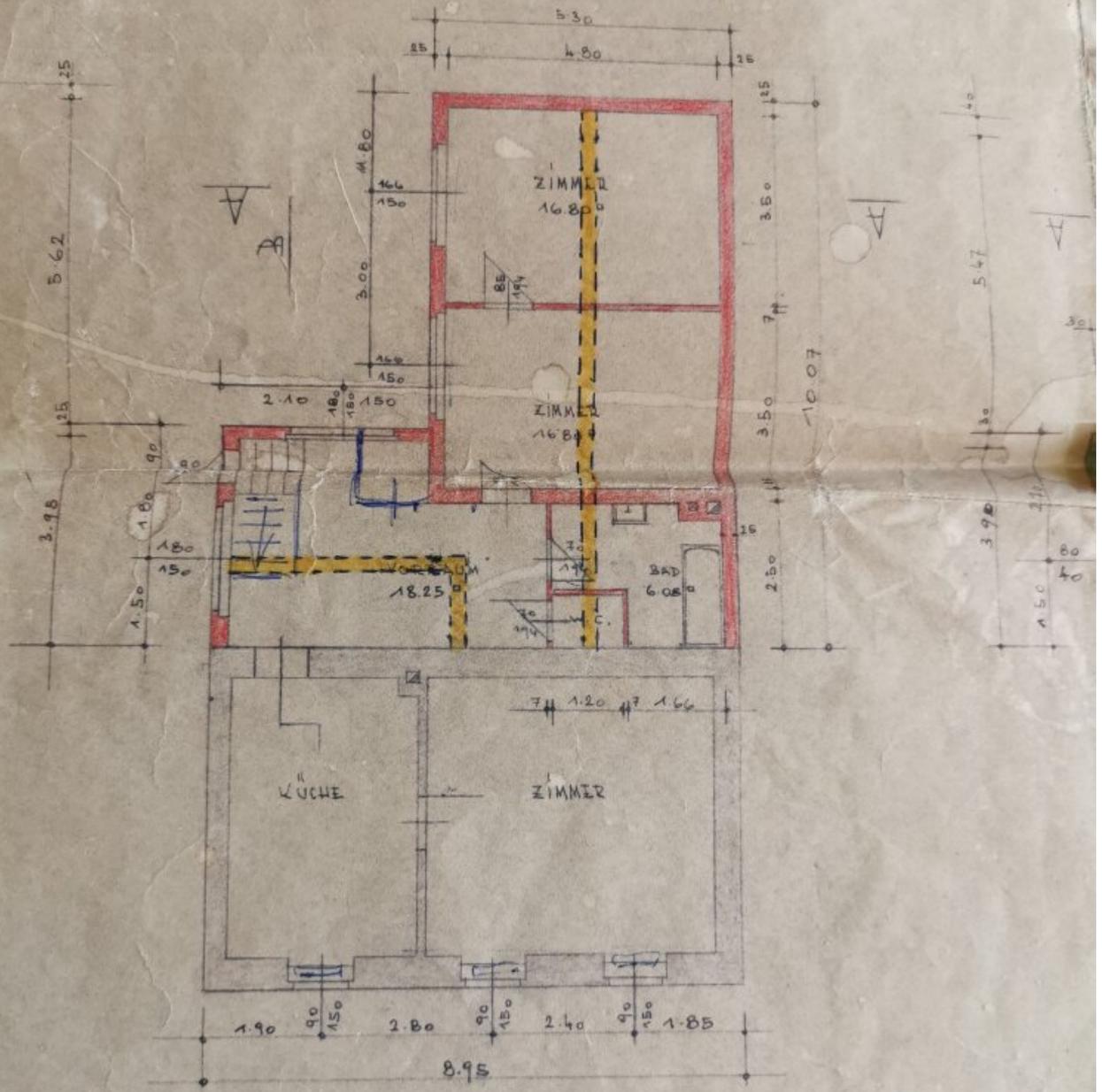








ERDGESCHOSS



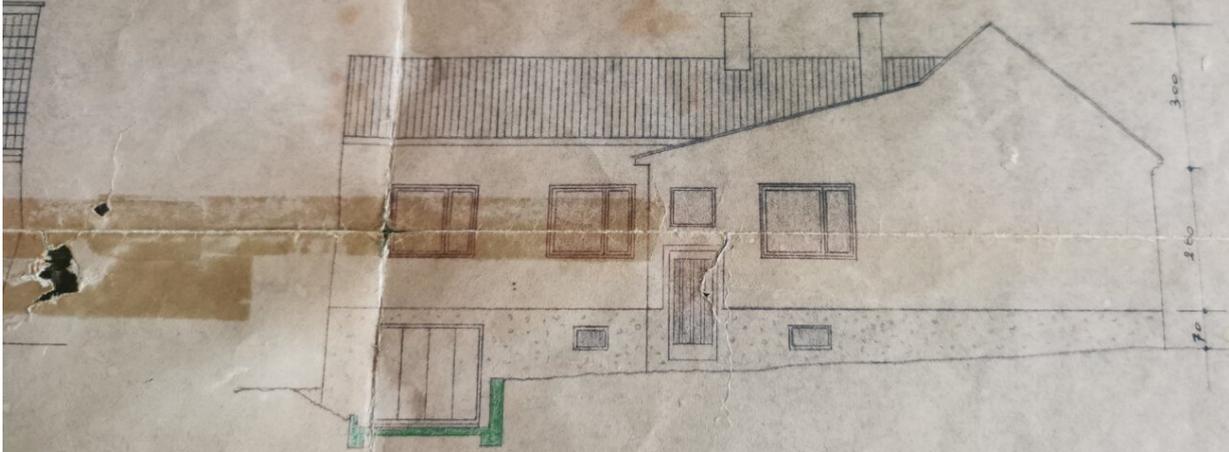
PACHTURTH IM JAHRE 1969



VON WOHNRÄUMEN IM HAUSE SELBSTHILFEGASSE NR. 15 IN HAMBURG/D. FÜR HE

M 1:100

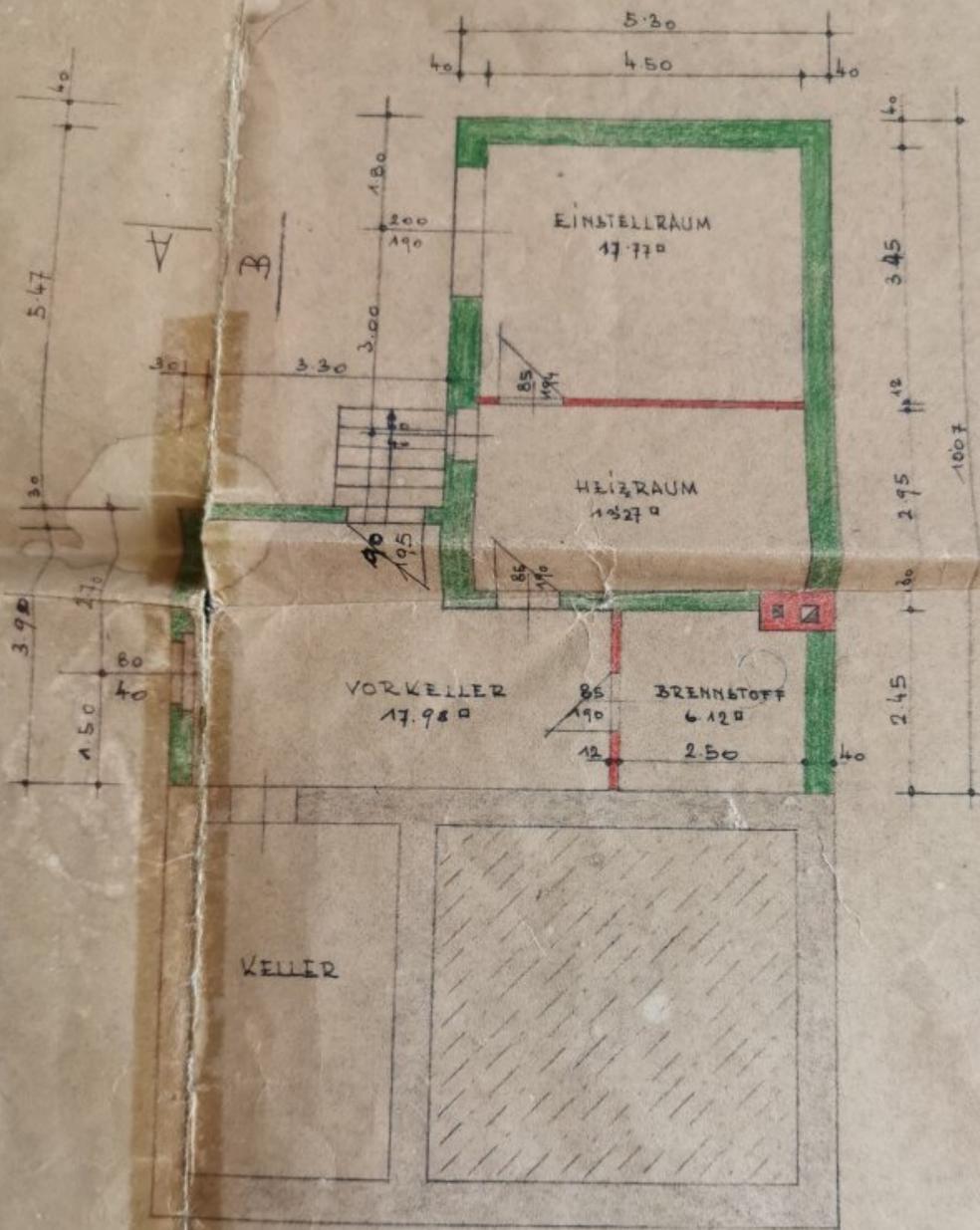
HOFANSICHT



KELLER

IMMO PARADIES

KELLER



SCHNIT

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die angebotene Immobilie ist ein charmantes Haus, das in etwa um das Jahr 1920 in Massivbauweise errichtet wurde. Es befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage und besticht durch seinen nostalgischen Charakter und die großzügige Gartenanlage mit Altbaumbestand. Das Haus erstreckt sich über eine Wohnnutzfläche von ca. 90 m², verteilt auf 3 Zimmer, und verfügt zusätzlich über einen Keller mit einer Fläche von etwa 60 m² (inkl. Garage). Das Grundstück ist gemäß der Widmung der Stadtgemeinde Hainburg für eine Bebauungsdichte von 45 %, geschlossene Bauweise und Bauklasse I, II ausgelegt, was bedeutet, dass hier erhebliches Ausbaupotential besteht.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend in der Stadtgemeinde Hainburg. Die ruhige Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und ist ideal für Familien sowie Naturliebhaber. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Zustand:

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet daher eine einzigartige Gelegenheit für kreative Gestaltungsideen und Renovierungsprojekte. Es verfügt über drei Aufenthaltsräume und ist in einer Ebene sowie zusätzlichem Keller errichtet. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gasheizung. Die originalen Holzkastenfenster verleihen dem Haus einen nostalgischen Charme.

Besonderheiten:

- Historisches Haus in Massivbauweise - errichtet um ca. 1920
- Großzügiger Garten mit Altbaumbestand
- Wohnnutzfläche von ca. 90 m² auf einer Ebene

- Zusätzlicher Keller mit ca. 60 m² Fläche inkl. Garage
- Sanierungsbedürftiger Zustand bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Widmung ermöglicht eine Bebauungsdichte von 45 %, geschlossene Bauweise und Bauklasse I, II
- Zentrale Gasheizung
- Nostalgischer Charme durch originale Holzkastenfenster

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Chance für individuelle Gestaltungsideen und Renovierungsprojekte. Mit seinem großzügigen Garten und dem nostalgischen Charme des Hauses ist es ideal für Käufer, die eine besondere Immobilie suchen und diese nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die ruhige Lage und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter office@immoparadies.at

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter <tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m
Arzt <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap