

**\*\* Geräumiges Einfamilienhaus mit Garage, Keller, Garten  
& Balkon – Nähe Wien, ideal für Familien!**



**Objektnummer: 7419/195**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2402 Haslau an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien

T +43 660 9227716







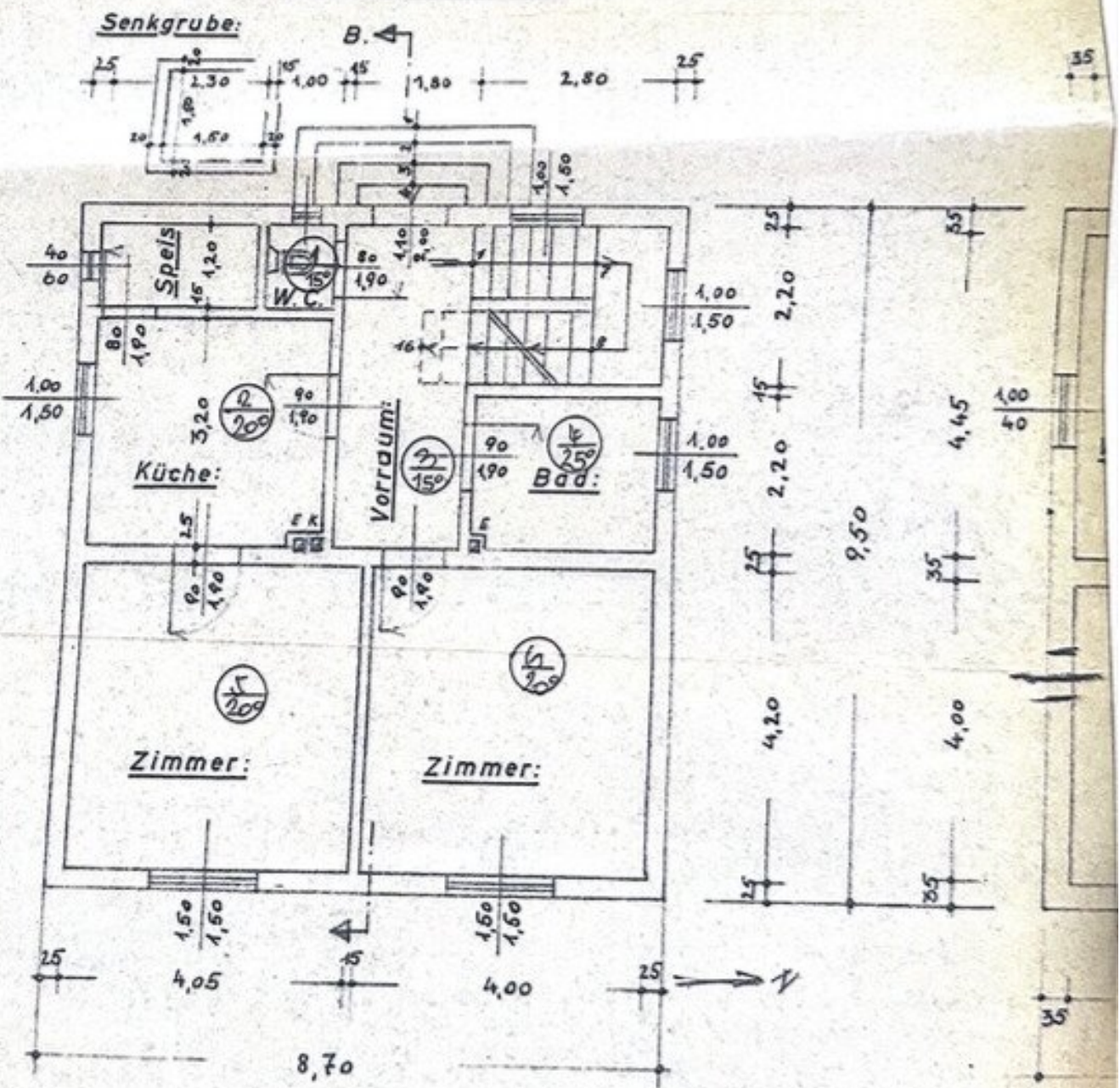






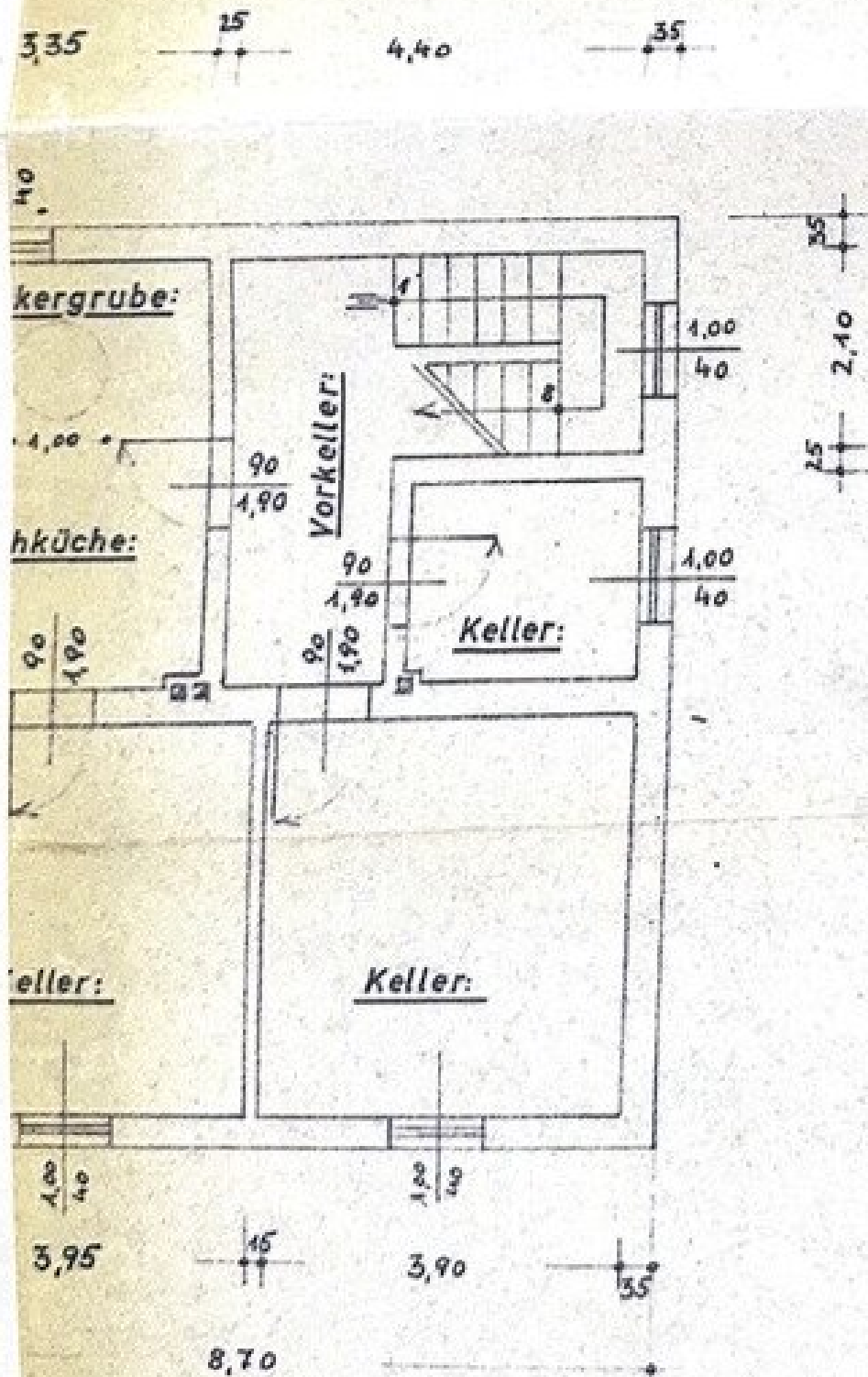
# Erdgeschoß

Senkgrube:





# Kellergeschoß



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage in Haslau an der Donau. Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen sowie ein voll unterkellertes Untergeschoss. Ein kleiner Garten sowie eine Einfahrt mit Parkmöglichkeit vor der Garage runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung an Wien und die umliegende Infrastruktur genießen möchten.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

### Die Highlights im Überblick:

- 5 Zimmer + Balkon mit Fernblick
- gepflegter Garten mit Platz für Kinder, Gemüsebeet oder Rückzugsort
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- ruhige Siedlungslage, ideal für Familien
- Keller & Abstellflächen vorhanden
- Nähe zur S-Bahn und Autobahn

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- **Eingangsbereich:** Über einen langen Flur mit Zwischentüre gelangt man in den Vorraum des Erdgeschosses
- **Stiegenaufgang:** Vom Vorraum führt die Treppe ins Obergeschoss oder in den Keller
- **WC:** Separates Gäste-WC
- **Badezimmer:** Großzügiges Bad mit Dusche
- **Küche:** Separate Küche mit Essbereich und angrenzender Speisekammer



- **Esszimmer/Büro:** Vom Küchenbereich oder Wohnzimmer aus begehbar (nicht zentral begehbar) – flexibel nutzbar
- **Wohnzimmer:** Geräumig und klimatisiert, Zugang zum Esszimmer/Büro

#### **Obergeschoss:**

- **Stiegenaufgang mit Fenster:** Heller Aufgang mit Blick ins Grüne
- **Flur:** Verbindet alle Räume und ermöglicht Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer:** Großzügiges Hauptschlafzimmer
- **Zweites Schlafzimmer:** Zugang zu einem weiteren angrenzenden Zimmer – ideal als Ankleidezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum
- **Zusätzliches Zimmer:** Separates Zimmer, z.B. als Büro, Gästezimmer oder weiteres Kinderzimmer nutzbar

#### **Keller:**

- unterkellert – vielseitig nutzbar als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt

#### **Außenbereich:**

- **Garten:** Kleiner, pflegeleichter Garten für gemütliche Stunden im Freien
- **Einfahrt:** Platz für ein Auto vor der Garage
- **Garage:** Praktisch für Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum

#### **Aufstellung der Kosten:**

- **EVN:** Teilbetrag für Strom EUR 53,– sowie Teilbetrag für Gas EUR 72,– (fällig am 10.09.2025)
- **Gemeindeabgaben:** EUR 211,68 für das Quartal Oktober – Dezember 2024

- **Kehrgebühr:** Jahr € 31,-- (jedes Halbjahr)
- **Hausversicherung:** € 46,--
- Müllabfuhr: **EUR 31,-- pro Halbjahr.**

### **Lage:**

Haslau an der Donau liegt im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Die idyllische Lage direkt am Nationalpark Donau-Auen bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Naturerlebnissen.

Trotz der naturnahen Umgebung erreichen Sie Wien in rund 30 Minuten. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und öffentlicher Verkehrsanbindung (S-Bahn-Station Haslau-Maria Ellend).

### **Hinweis:**

- Angaben zur Wohnfläche liegen nicht vor.
- weitere Pläne liegen nicht vor (laut Auskunft des Bauamtes liegt kein Bauakt auf)

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen



Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap