

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial | ideal für die kleine Familie



Objektnummer: 7882/12465

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764
H + 43 676 435 45 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



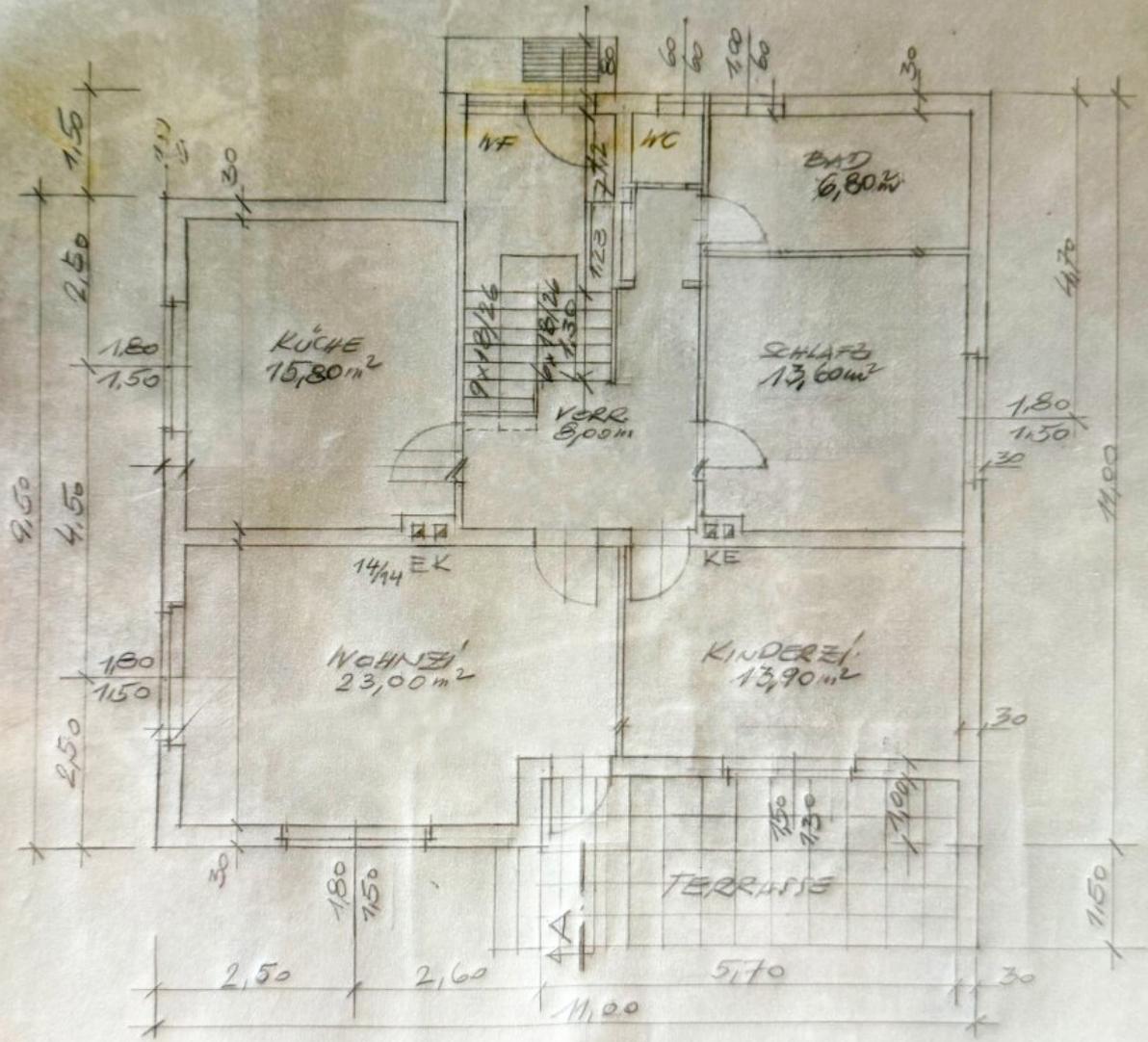








ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial – ideal für die kleine Familie

Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100m² viel Platz für eine kleine Familie. Besonders hervorzuheben ist die ideale Raumaufteilung, bei der alle Räume von der zentralen Diele aus bequem erreichbar sind. Die Renovierung des Hauses wurde in den letzten Jahren begonnen, aber noch nicht fertiggestellt.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:**
 - **Wohnküche:** Die großzügige Einbauküche wurde 2022 samt aller E-Geräte erneuert und bietet viel Stauraum in den zahlreichen Schränken. In dem hellen Raum gibt es auch noch genügend Platz für einen Esstisch für gemütliche Stunden beim gemeinsamen Kochen und Essen. Der moderne Vinylboden in Holzoptik ist pflegeleicht und sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre.
 - **Wohnzimmer:** Gleich neben der Küche befindet sich ein helles Wohnzimmer mit Ausgang auf die Gartenterrasse.
 - **2 Schlafzimmer:** Die beiden Schlafzimmer, eignen sich perfekt als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer.
 - **Bad:** Das Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Wanne und Dusche kann über das Fenster gut gelüftet werden.
 - **WC:** getrennt vom Bad und mit Fenster
- **Keller - Untergeschoss:**
 - **Zusätzliches Zimmer:** Ein weiteres Zimmer mit großem Fenster, befindet sich im Untergeschoss. Es eignet sich bestens als Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer.
- Heizraum

- Lagerraum

- Garage für 2 Autos hintereinander

Das Untergeschoss ist durch die leichte Hanglage des Eckgrundstückes nur teilweise als Keller gestaltet. Eine Hausfront mit der Garageneinfahrt und dem Hobbyraum ist eben von der Straße zu erreichen. Das restliche Grundstück wurde angeschüttet, damit der Garten von der Terrasse eben begehbar ist. Vom Eingangsbereich ist das Untergeschoss über die offene Diele wohnlich mit dem Erdgeschoss verbunden.

Ausstattung:

- **Fenster:** 2015 wurden die Fenster und die Eingangstüre getauscht. Es handelt sich um 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenjalousien, die für eine optimale Wärme- und Schallisolierung sorgen.
- **Heizung:** Die Gastherme, die 2020 installiert wurde, versorgt das Haus mit einer zuverlässigen Zentralheizung. Die Heizkörper sind in allen Räumen vorhanden und sorgen für angenehme Wärme.
- **Böden:** Holz-Parkettböden in den Räumen im Erdgeschoss, Laminatboden im Zimmer im Untergeschoss, alle anderen Räume sind gefliest

Garten: Das Haus befindet sich auf einem eingezäunten Eckgrundstück. Der Garten umgibt das Haus und gibt Möglichkeit zur Gestaltung.

Fazit:

Dieses Haus ist die perfekte Wahl für eine kleine Familie, die auf der Suche nach einem leistbaren Zuhause ist. Mit der bereits erneuerten Küche, den Fenstern und der neuen Heizung bietet dieses Haus die Möglichkeit für Heimwerker ein individuell gestaltetes Heim zum Wohlfühlen mit wenig Investition zu schaffen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <1.000m

Klinik <7.500m

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap