

## **Blockhaus mit Charme in Hagenbrunn – Natur trifft Gemütlichkeit**



Symbol Foto - Mit gezielter Farbgestaltung lässt sich das natürliche Holzambiente wunderbar aufhellen – wie dieses Beispiel zeigt.

**Objektnummer: 7939/2300162168**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2202 Hagenbrunn
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website





Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem liebevoll gestalteten Blockhaus in traumhafter Lage von Hagenbrunn. Dieses Objekt vereint rustikale Gemütlichkeit mit moderner Wohnqualität und bietet Ihnen auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Lebensgefühl.**

### Highlights des Hauses:

- Ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- 5 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- Einbauküche im Stil des Hauses
- Badezimmer mit Badewanne
- Hochwertiger Holzfußboden in Dielenoptik unterstreicht das natürliche Wohngefühl.
- Zentralheizung und zusätzlicher Heizofen
- Keller mit 4 Räumen, WC und Dusche
- Balkon mit Grünblick
- Grundstücksfläche ca. 2.500 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.250 m<sup>2</sup> Bauland)

**Lagevorteile:** Das Haus liegt in ruhiger, grüner Umgebung mit direktem Blick ins Naturparadies am Bisamberg. Die Kombination aus Rückzug und guter Erreichbarkeit macht diese Immobilie besonders attraktiv – ideal für alle, die Natur und Stadtnähe verbinden möchten.

**Hagenbrunn** ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg, nur wenige Kilometer nördlich von Wien. Die Region liegt am Nordrand des Bisambergs, mitten im Weinviertel, und ist bekannt für ihre sanften Hügel, Weingärten und Heurigenkultur. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung ein – direkt vor der Haustür.

### Entfernungen mit dem PKW:

Bisamberg	8 Min.
Korneuburg	11 Min.
Floridsdorf, Wien	14 Min.
Stockerau	19 Min.
Mistelbach	25 Min.
Tulln an der Donau	27 Min.
Klosterneuburg	28 Min.
Gänserndorf	28 Min.
Flughafen Wien	33 Min.
Hollabrunn	34 Min.
Mödling	40 Min.

## ? Nahversorgung

- **Bäckerei**

- 4,98 km

- **Metzgerei**

- 1,92 km

- **Supermarkt**

- 4,22 km

- **Drogerie**

- 8,61 km

## **? Dienstleistungen**

- **Bank**

•

- **Post**

•

- **Tankstelle**

•

- **Trafik**

•

## **? Bildung & Kinderbetreuung**

- **Kindergarten**

- 1,80 km

- **Volksschule**

- 1,80 km

- **NMS**

- 8.00 km

## ? Gesundheit

- Allgemeinmediziner

- 2,02 km

- Zahnarzt

- 2,02 km

- Apotheke

- 6,56 km

2,03 km

Kinderarzt

## ? Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle

- 1,01 km

- **Lokalbahnhof** 6,63 km
- **Straßenbahn** 4,28 km

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <5.500m

U-Bahn <8.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap