# 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

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2202 Hagenbrunn

Baujahr:1990Zustand:GepflegtWohnfläche:92,00 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 2

 WC:
 2

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 2

**Keller:** 100,00 m<sup>2</sup> **Kaufpreis:** 990.000,00 €

Provisionsangabe:

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.







Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: 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 m² Wohnfläche ein einzigartiges Lebensgefühl.

## Highlights des Hauses:

- Ca. 94 m² 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 m² (davon ca. 1.250 m² 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

4,28 km

Straßenbahn

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 Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <3.000m U-Bahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap