

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage von Hainburg an der Donau**



**Objektnummer: 6846/176**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 305,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,52
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

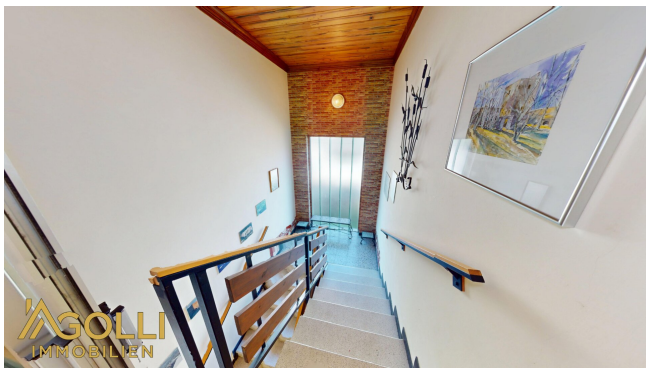
## Ihr Ansprechpartner



### Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07







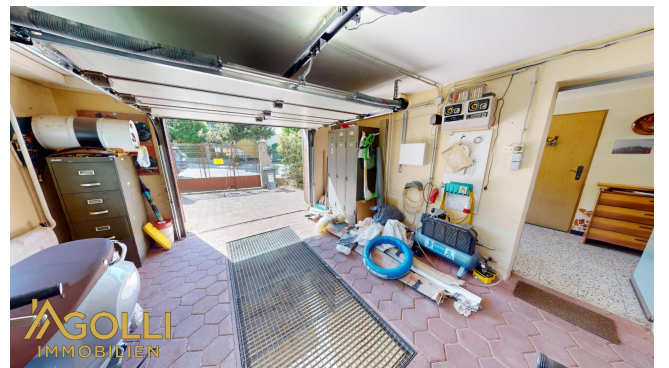
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

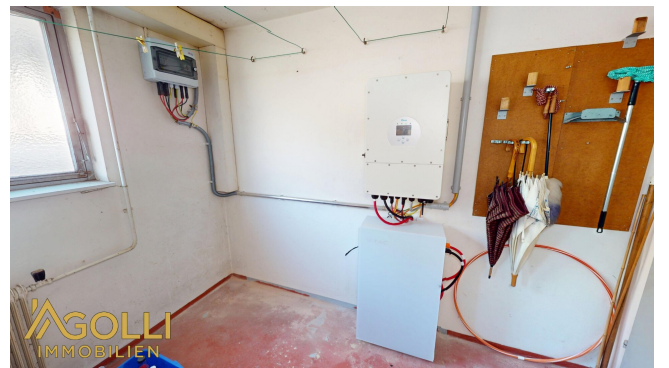
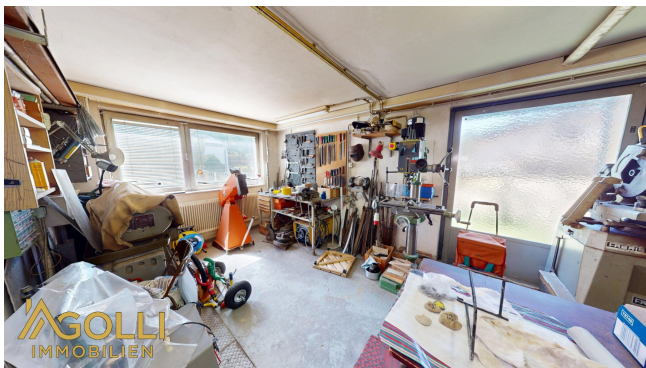


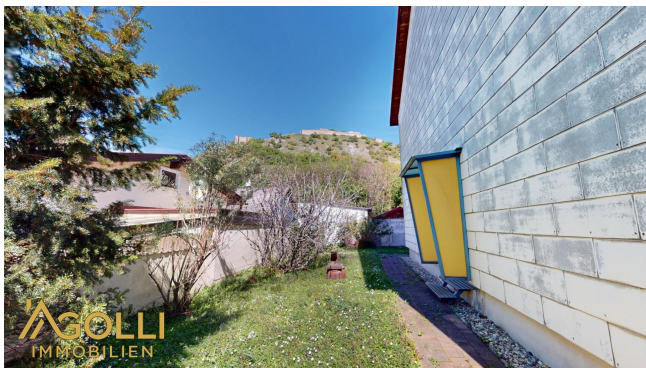
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



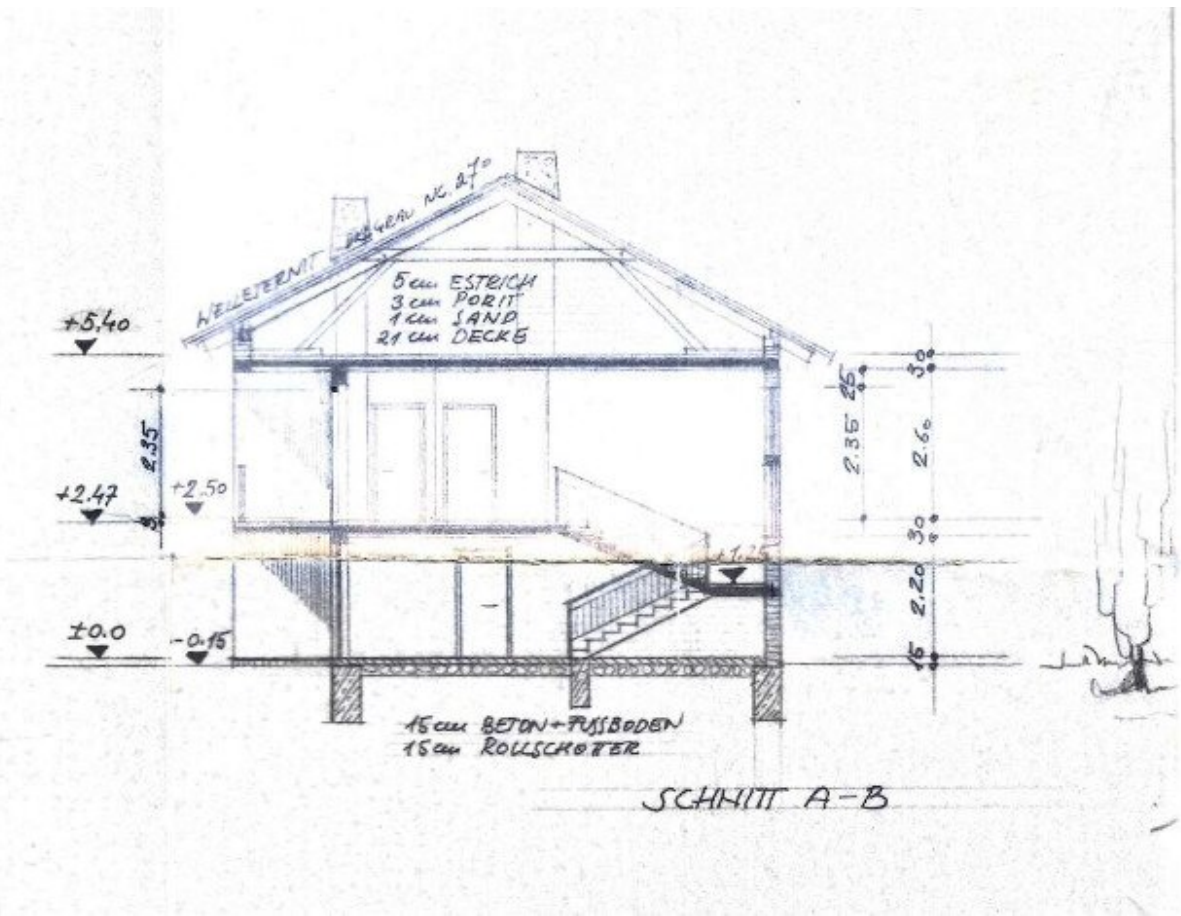






**AGOLLI**  
IMMOBILIEN





WELLETERMIT  
DACHWEAL NR. 270  
5cm ESTEICH  
3cm PORIT  
1cm SAND  
21cm DECKE

+5.40

+2.47

±0.0

+2.50

-0.15

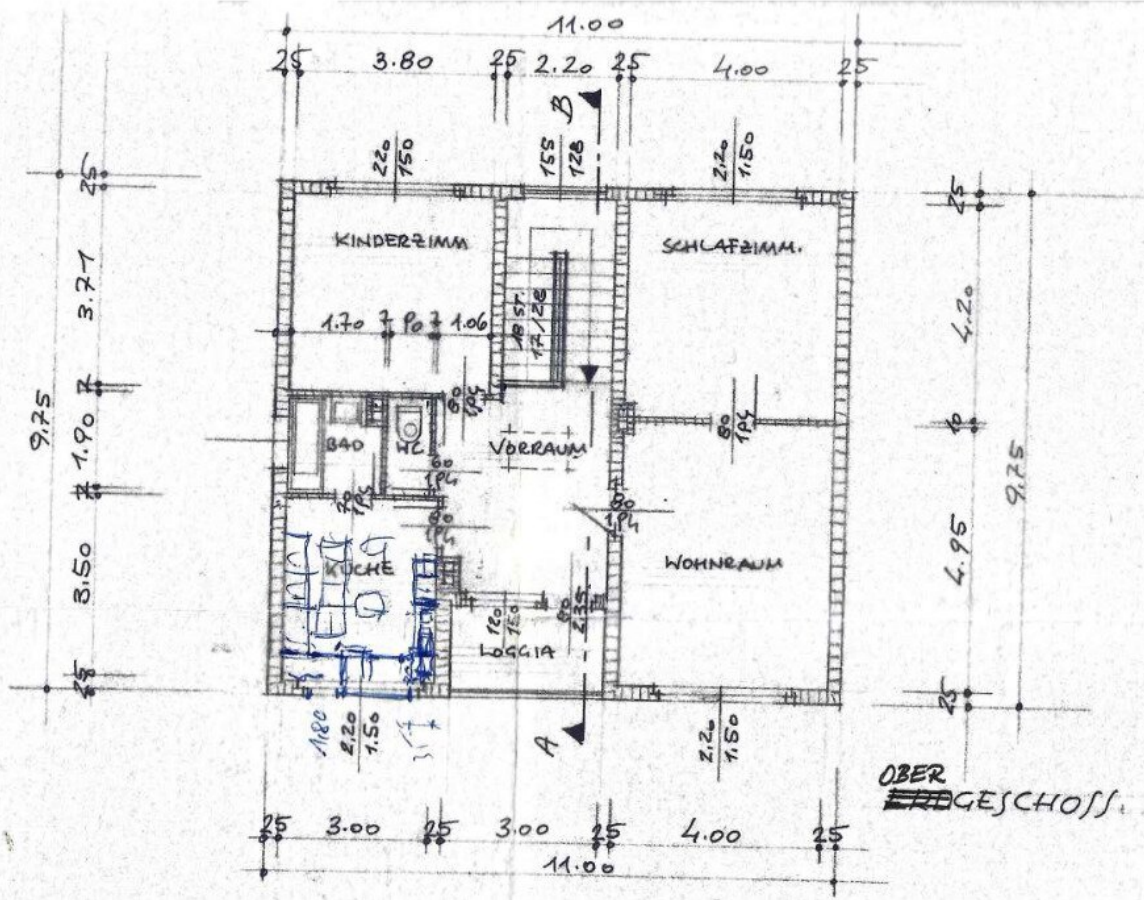
2.35

2.60

2.20

15cm BETON+FUSSBODEN  
15cm ROLLSCHOTER

SCHNITT A-B



OBER  
GESCHOSS

# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

In angenehmer und ruhiger Wohnlage von Hainburg an der Donau wartet dieses charmante Einfamilienhaus darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Die Immobilie bietet bereits eine solide Basis und eröffnet zugleich die wunderbare Möglichkeit, mit einem persönlichen Feinschliff ein ganz besonderes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Auf rund **105 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich derzeit **drei helle Zimmer**, eine Küche, Badezimmer, separates WC sowie ein einladender Vorraum. Besonders hervorzuheben ist die gemütliche **Loggia**, die nicht nur als geschützter Rückzugsort zum Entspannen dient, sondern auch das Potenzial bietet, mit einer entsprechenden Adaptierung in ein **weiteres Zimmer oder einen zusätzlichen Wohnbereich** verwandelt zu werden. Dadurch lässt sich die Wohnfläche individuell erweitern und an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Das **ebenerdige Kellergeschoss** bietet zusätzlichen Komfort mit:

- Waschküche
- Garage
- Heizraum
- Werkstatt
- großzügigem Stauraum

Ein weiteres Highlight ist die bereits vorhandene **Photovoltaikanlage mit modernem 16 kWh Speicher**, die einen wertvollen Beitrag zu energieeffizientem Wohnen leistet.

Das Haus befindet sich auf einem ca. **332 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in einer ruhigen Straße zwischen Schlossberg und Hexenberg – eine Lage, die Naturnähe mit angenehmer Wohnqualität verbindet.

Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, den sie mit Liebe und eigenen Ideen in ein **warmes, gemütliches Zuhause** verwandeln möchten.

**Ein Haus mit Charakter – und viel Raum für Ihre persönliche Handschrift.**

Überzeugen Sie sich selbst – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer**

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
Arzt <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap