Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in begehrter Lage von Hainburg an der Donau



Objektnummer: 6846/176

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 305,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,52
Kaufpreis:	300.000,00 €

Provisionsangabe:

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

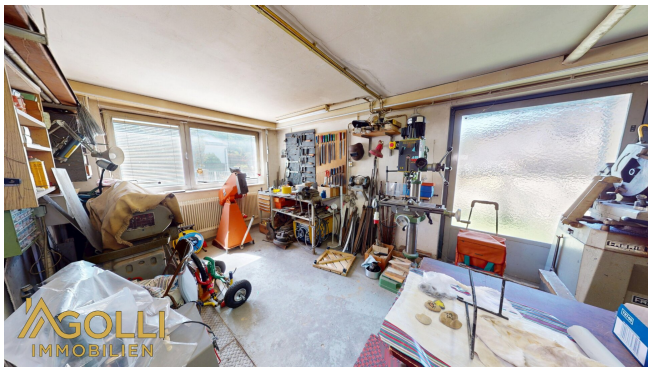

AGOLLI
IMMOBILIEN











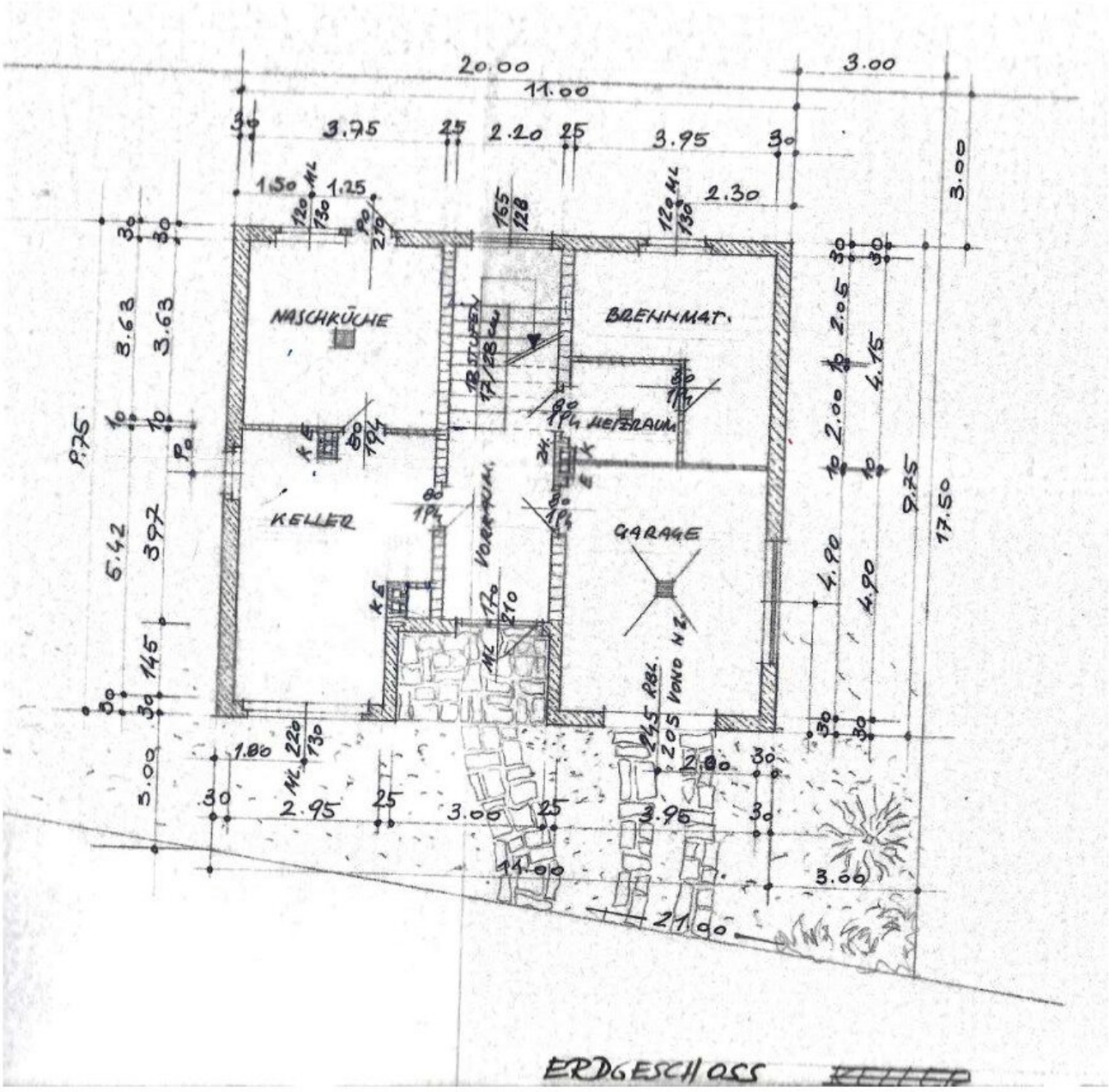


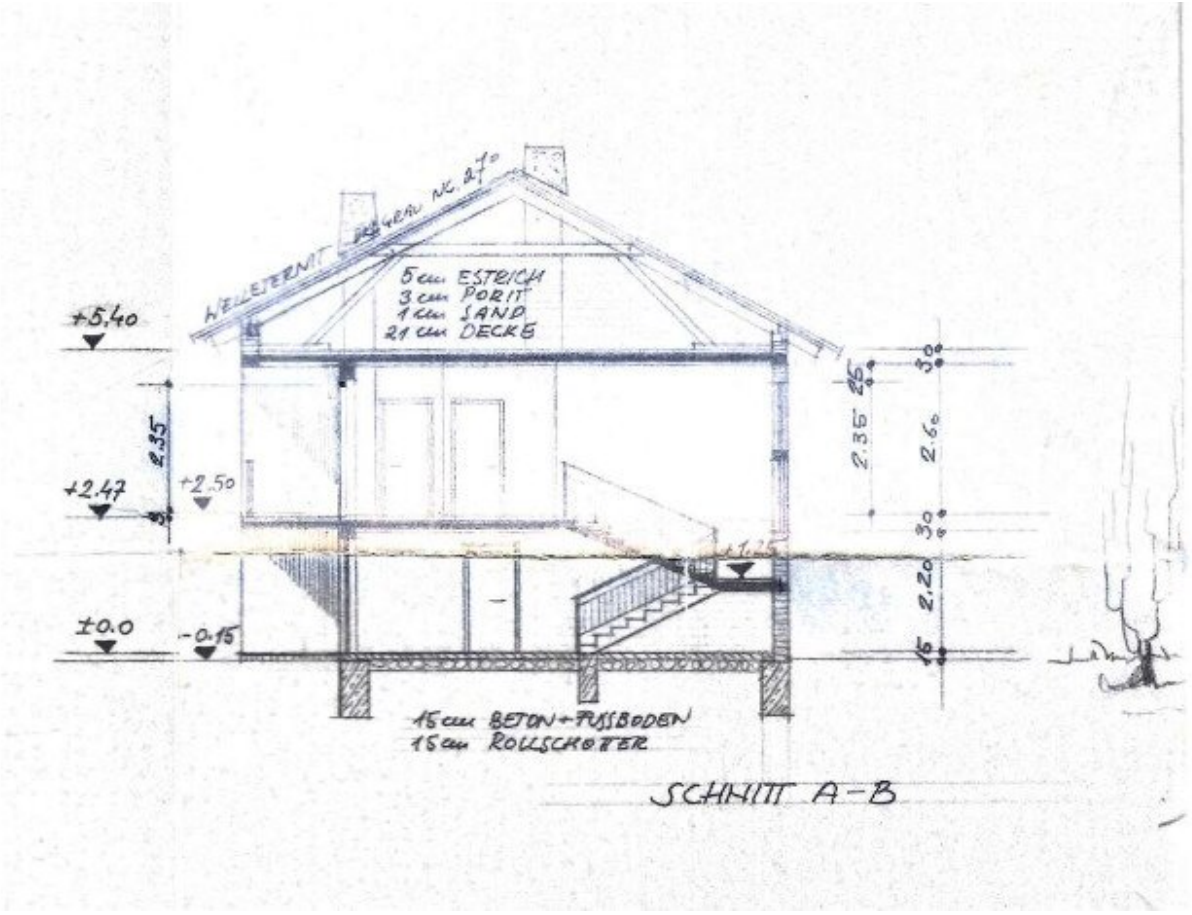




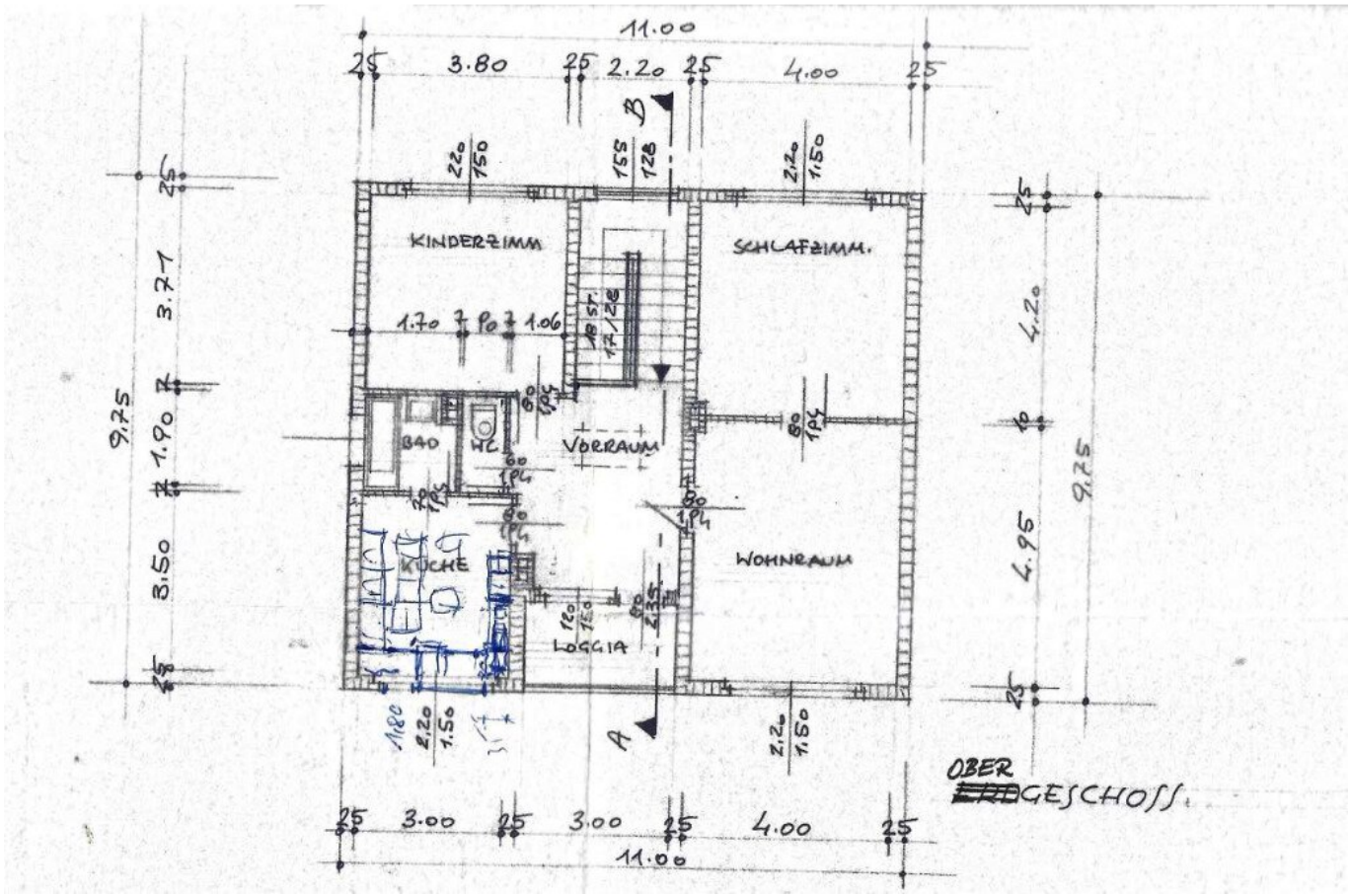



AGOLLI
IMMOBILIEN


20.00
11.00
3.00
3.75
2.20
3.95
2.30
3.00
17.50
NASCHKÜCHE
BRENNMAT.
HEIZRAUM
KELLER
VORRAUM
GARAGE
3.63
3.63
5.42
3.92
4.90
4.90
4.15
2.05
2.00
9.75
1.45
1.80
2.95
3.00
11.00
21.00
ERDGESCHOSS
KELLER


+5.40
+2.47
+2.50
±0.0
-0.15
2.35
5cm ESTRICH
3cm PORIT
1cm SAND
21cm DECKE
15cm BETON+FUSSBODEN
15cm ROLLSCHOTER
2.35
2.60
2.20
30
15

SCHNITT A-B


11.00
3.80
2.20
4.00
KINDERZIMM.
SCHLAFZIMM.
1.70
1.06
BAD
WC
VORRAUM
KÜCHE
WOHNRAUM
LOGGIA
9.75
3.71
1.90
3.50
4.20
4.95
9.25
3.00
3.00
4.00
11.00
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 m² 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 m² 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
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
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