Traumhaus mit Ausblick bauen? Hier richtig!



Drohnenfoto

Objektnummer: 6547/4285

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Kaufpreis:	325.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

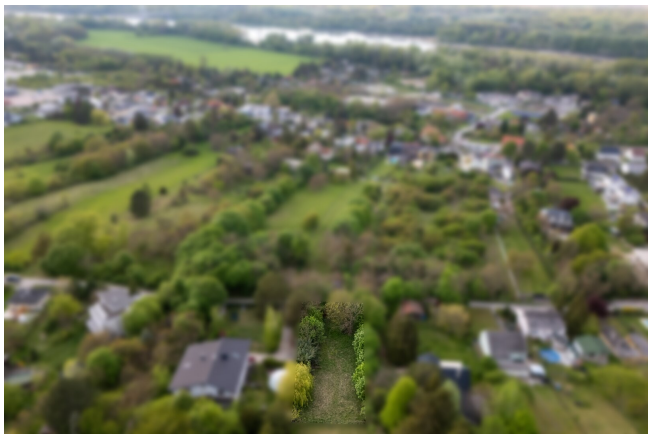
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





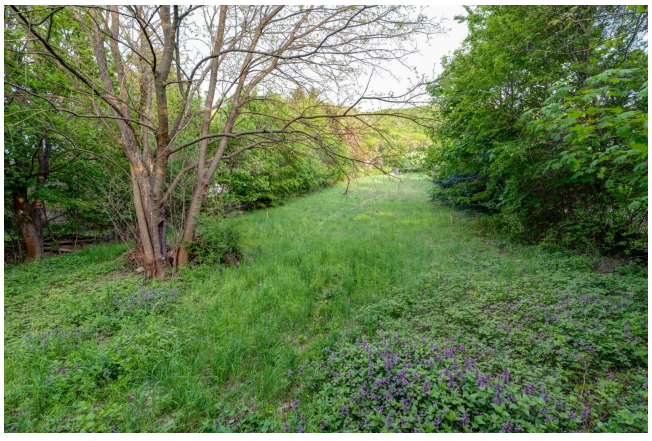


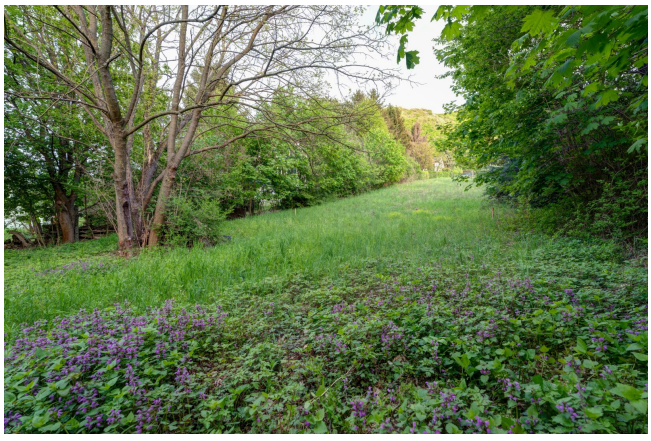


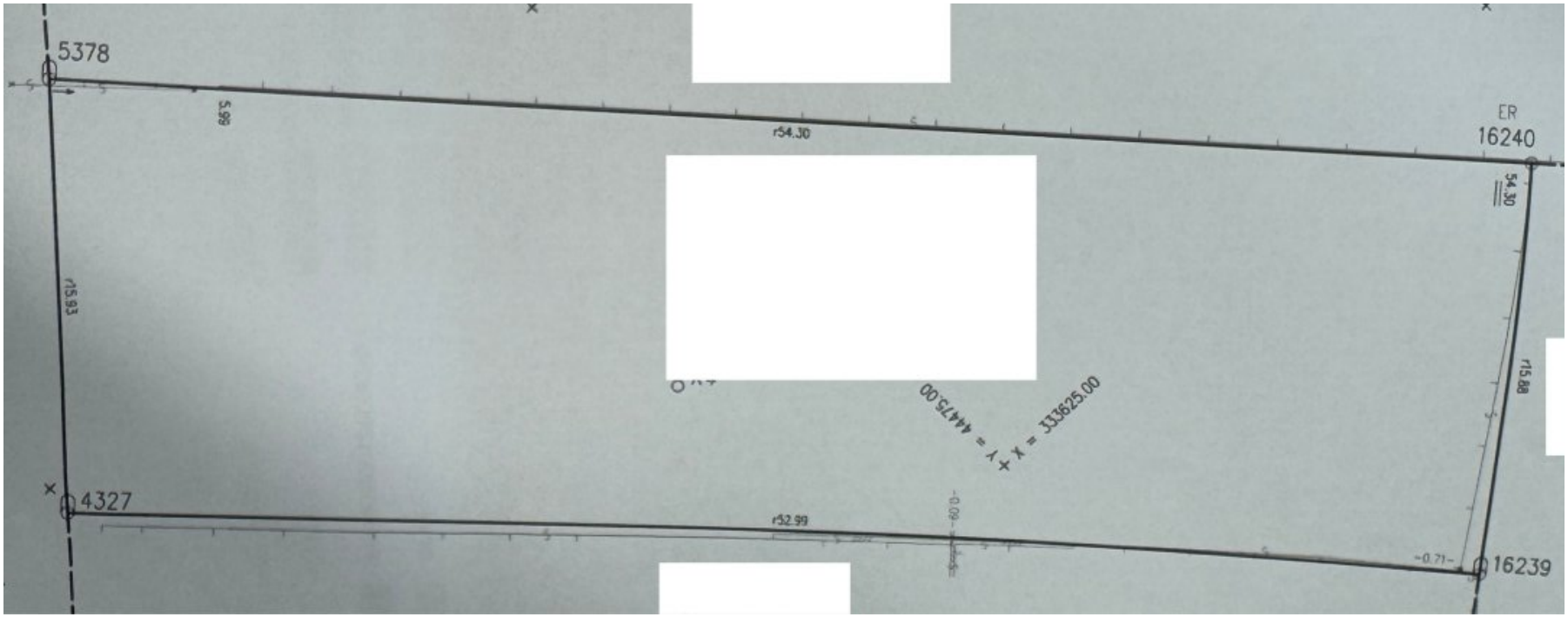











5378
5.69
r54.30
ER
16240
54.30
r15.93
r15.88
X + Y = 44175.00
333625.00
4327
r52.99
~0.71~
16239

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Grundstücksfläche** ca. **852 m²** im Grenzkataster eingetragen!
- **Absolute Ruhelage**
- **Bauland Wohngebiet**
- **Bauklasse 1,2**
- **30% Bebauungsdichte**
- **offene oder gekuppelte Bauweise**
- **Aufgeschlossen**
- **kein Bauzwang**
- Wasserleitung. Kanal- und Wasseranschluss berechnet sich nach der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschoße plus unverbauten Grund nach Fertigstellung. (Kanal 22€ netto, Wasser 18€ netto - aktueller Schlüssel)
- Video

Ausführliche Objektbeschreibung

Dieses **attraktive Baugrundstück mit rund 852 m²** befindet sich in **leichter Hanglage** und überzeugt durch seine **besondere Aussicht in Richtung der Donau-Auen**. Die **ruhige Umgebung mit geringer Verkehrsfrequenz** schafft ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen im Grünen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Ein weiterer Vorteil: Für die Liegenschaft besteht bereits eine **aufrechte Baubewilligung inklusive genehmigter Einreichpläne**. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Ihr Bauvorhaben **zeitnah und ohne zusätzliche Planungsphase umzusetzen**.

Bewilligtes Einfamilienhaus:

Die Baubewilligung wurde am 01.07.2024 ausgestellt, eine Baubewilligung ist grundsätzlich nur 2 Jahre gültig. Daher wird derzeit daran gearbeitet, diese zu Verlängern.

Eckdaten Einfamilienhaus:

- **Wohnfläche:** ca. 223,53 m²
- **Garage & Abstellraum:** ca. 50,52 m²

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Hainburg an der Donau gibt es mehrere Kindergärten, die gut erreichbar sind.
- **Volksschule**: Befindet sich im Stadtzentrum von Hainburg an der Donau und ist modern ausgestattet.
- **Mittelschule Hainburg an der Donau**: Legt großen Wert auf eine Kombination aus fachlicher Ausbildung, sozialer Kompetenz und moderner Technik..

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinärzte und Fachärzte**: Sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung in Hainburg an der Donau.

- **Landesklinikum Hainburg**: Ist in 6 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, bieten eine umfassende Nahversorgung und sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar:

- **BILLA**: Filiale in der Landstraße 120, Hainburg an der Donau.

- **HOFER**: Filiale in der Landstraße 118, Hainburg an der Donau.

- **SPAR**: Filiale in der Landstraße 124, Hainburg an der Donau.

- **BÄCKEREI & KONDITOREI Naglreiter**: Landstraße 86-88, Hainburg an der Donau

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 274 und 275**: Verbindet Hainburg an der Donau mit Bruck/Leitha und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

- **Linie 550**: Bedient die Strecke zwischen Hainburg an der Donau und Wien Aspernstraße (U2).

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Hainburg an der Donau bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Dieser ist in ca. 20 Minuten fußläufig erreichbar. Eine Parkanlage beim Bahnhof steht zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 40 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B9 (Pressburger Straße)** und **verschiedene Landesstraßen** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Hainburg an der Donau ist eine der am besten erhaltenen Mittelalterstädte Europas und bietet eine Mischung aus historischer Architektur, Naturerlebnissen im Nationalpark Donau-Auen und sportlichen Aktivitäten. Hainburg liegt auch direkt an einem Radweg, ideal für Touren Richtung Wien oder Bratislava. Zudem gibt es das Bergbad, ein Freibad mit Sprungtürmen, Wasserrutsche und Minigolfanlage direkt am Fuße des Schloßbergs.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <9.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap