

Traumhaftes Baugrundstück in Toplage von Hainburg an der Donau



Objektnummer: 6846/187

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 354,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,53
Kaufpreis:	620.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau

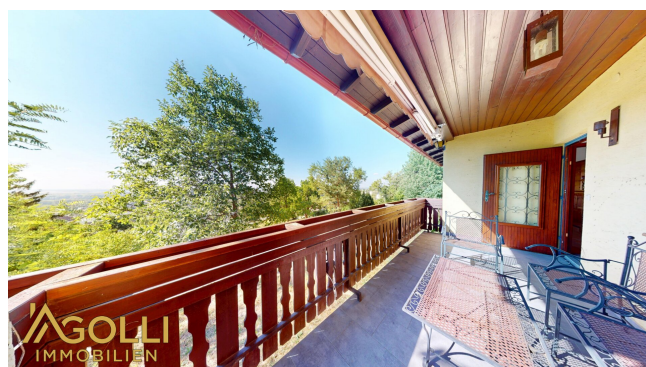
T +43 676 515 44 07

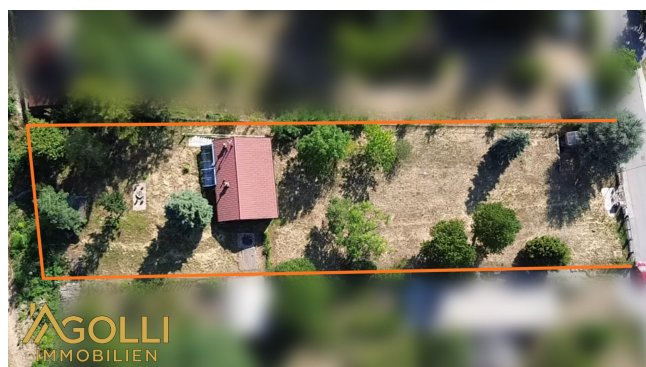


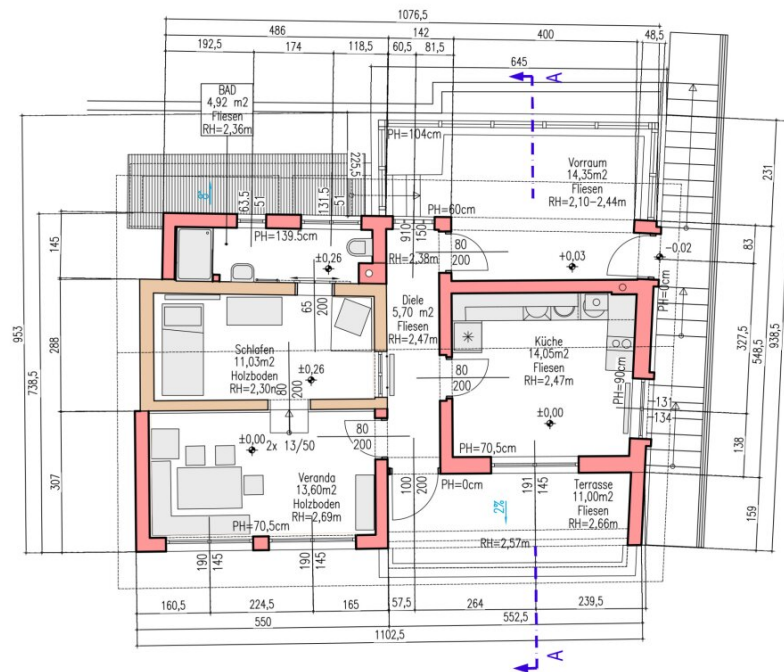














Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück in einer der begehrtesten Lagen von Hainburg an der Donau bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren Wohnraum mit einem unvergleichlichen Ausblick zu verwirklichen. Genießen Sie den herrlichen Panoramablick über die Donau sowie auf die Donaubrücke – eine Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das Grundstück setzt sich aus **Bauland, Grünland und einem Waldanteil** zusammen und vereint somit naturnahes Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist **vollständig vermessen inklusive aller Höhenpunkte** und **im Grenzkataster eingetragen** – ideale Voraussetzungen für eine reibungslose Planung Ihres zukünftigen Eigenheims.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein gepflegtes Sommerhaus, das sich hervorragend als **Gästehaus, Wellnessbereich** oder gemütlicher Rückzugsort nutzen lässt. Die Ausstattung umfasst:

- Gasheizung
- Voll ausgestattete Küche
- Wintergarten (konsenslos)
- Großzügigen Balkon
- Gemütliches Wohnzimmer in rustikaler Holzstüberl-Optik
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC, Handwaschbecken und Fenster

Eckdaten der Liegenschaft

- Bebauungsdichte: **30 %**
- Offene oder gekuppelte Bebauungsweise
- Bauklasse **I & II** (zulässige Gebäudehöhe bis **8 m**)
- Grundstücksbreite ca. 23,8 m
- Ca. **40 m²** sind an die Gemeinde abzutreten.
- Garagenbau möglich

Dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Kombination aus traumhafter Aussicht, hervorragender Infrastruktur und großzügigem Entwicklungspotenzial. Ob als exklusiver Wohnsitz für die Familie oder als langfristige Investition – Liegenschaften in dieser Lage sind äußerst selten am Markt.

Das Sommerhaus befindet sich im Grünland. Da keine Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland („Geb“) vorliegt, sind bauliche Erweiterungen oder Zubauten rechtlich nicht möglich.

Nutzen Sie diese einmalige Chance und sichern Sie sich eines der schönsten Baugrundstücke in Hainburg an der Donau!

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 <2.000m

Arzt <1.500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Höhere Schule <10.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap