Klein, charmant & auf Eigengrund – Ihr persönlicher Wohntraum in Hainburg an der Donau



Objektnummer: 6846/186

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	160.000,00 €

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

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



















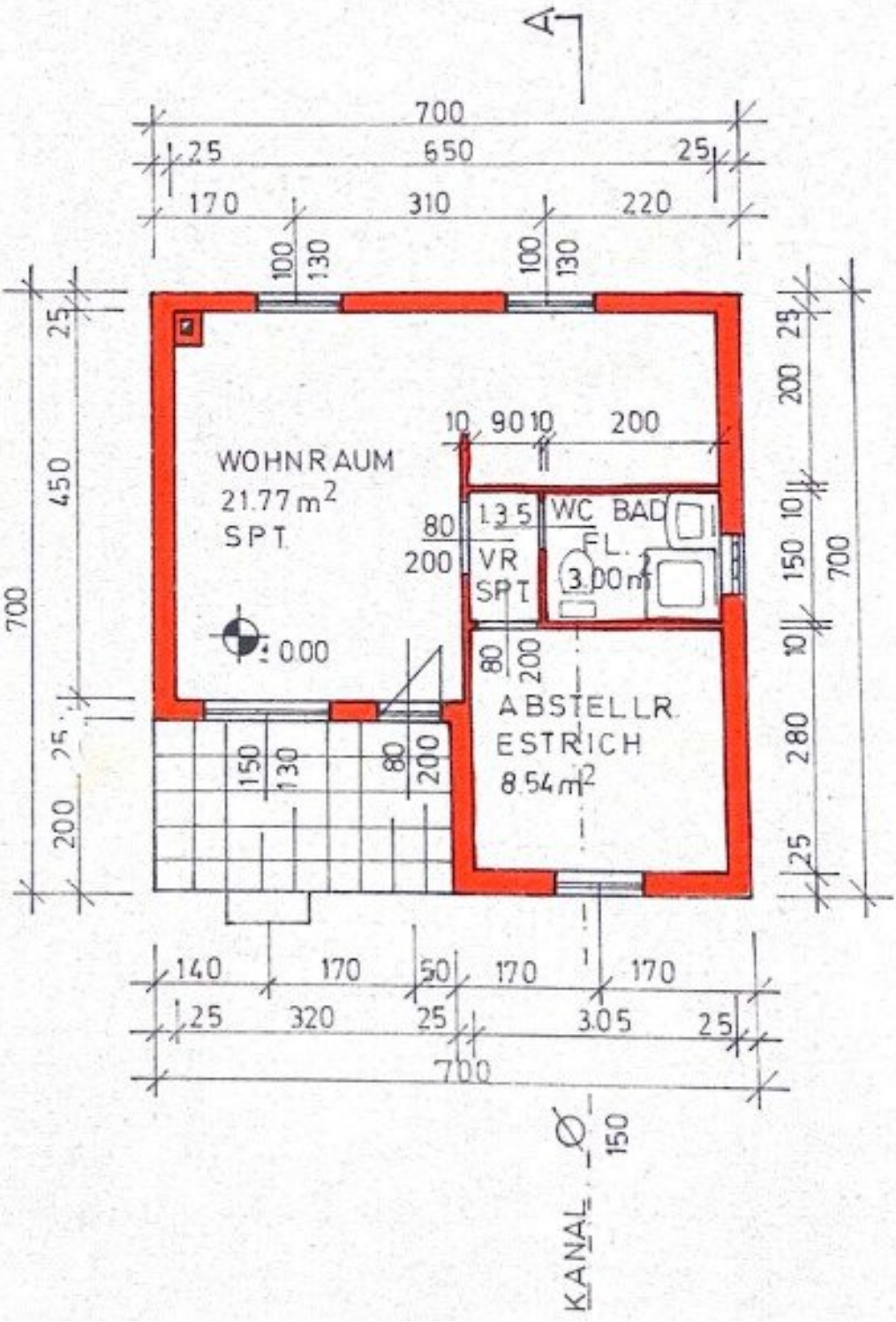







AGOLLI
IMMOBILIEN

GRUNDRISS


A
700
25
650
25
170
310
220
100
130
100
130
25
450
25
200
700
10
90
10
200
WOHNRAUM
21.77 m²
SPT
±0.00
80
135
WC
BAD
FL.
3.00 m²
200
VR
SPT
80
200
ABSTELLR.
ESTRICH
8.54 m²
150
130
80
200
25
200
700
10
150
10
280
25
140
170
50
170
170
25
320
25
305
25
700
Ø
150
KANAL

Objektbeschreibung

Hier zur Videobesichtigung!

Sie sind auf der Suche nach einem gemütlichen Eigenheim mit viel Freiraum und eigenem Grundstück? Dann könnte dieses liebevoll gepflegte Häuschen in Hainburg an der Donau genau das Richtige für Sie sein.

Auf rund **35 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem hellen, großzügigen Wohnbereich. Der gemütliche **Kaminofen** sorgt nicht nur für eine behagliche Atmosphäre, sondern dient gleichzeitig als Heizquelle für das gesamte Haus.

Die **offene Küche** ist mit einer hochwertigen Maß-Einbauküche inklusive aller notwendigen Elektrogeräte ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein separates Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zum Entspannen. Das moderne Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine elegante **Walk-in-Dusche**, ein Waschbecken sowie ein WC.

Ein besonderes Highlight ist die **überdachte Terrasse**, die zum Verweilen im Freien einlädt – der perfekte Ort für gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden.

Das Haus befindet sich auf einem **440 m² großen Eigengrundstück** – **kein Pachtgrundstück**. Im vorderen Bereich des Grundstücks stehen ein kleiner Vorgarten sowie ein **Carport für ein Fahrzeug** zur Verfügung.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine **massiv errichtete Ziegelwerkstatt** mit einem zusätzlichen Nebenraum. Ob als Hobbywerkstatt, Lagerfläche oder für handwerkliche Projekte – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiterer großer Vorteil: **Für diese Liegenschaft kann ein Hauptwohnsitz angemeldet werden**, wodurch sich das Objekt sowohl als dauerhaftes Zuhause als auch als gemütlicher Rückzugsort eignet.

Die **Nähe zur Donau** verleiht dieser Immobilie einen besonderen Charme. Genießen Sie Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden in der naturnahen Umgebung – und das nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 35 m² Wohnfläche

- 440 m² Eigengrund (kein Pachtgrund)
- Hauptwohnsitz möglich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen als Heizquelle
- Offene Küche mit Maß-Einbauküche und Elektrogeräten
- Separates Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Fenster und Walk-in-Dusche
- Überdachte Terrasse
- Carport für ein Fahrzeug
- Massiv errichtete Ziegelwerkstatt mit zusätzlichem Nebenraum
- Ruhige Lage in Hainburg an der Donau
- Nur wenige Minuten von der Donau entfernt

Hinweis: Das Objekt befindet sich im Hochwasserabflussbereich **HQ100**. Energieausweis in Erstellung.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.000m
Höhere Schule <9.500m
Universität <5.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <10.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap