Architektenhaus in Hainburg | 172 m² Wohnfläche | 2.992m² Grund | Luftwärmepumpe & Photovoltaik



Objektnummer: 6875

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,70 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.000,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	920.000,00 €
Betriebskosten:	106,33 €
USt.:	10,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

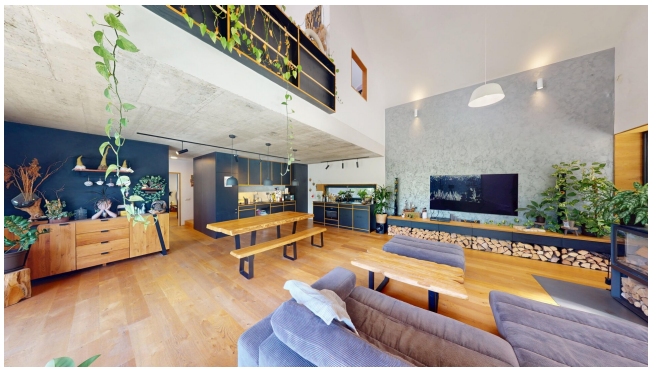
Ihr Ansprechpartner



Michael Altmann

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH













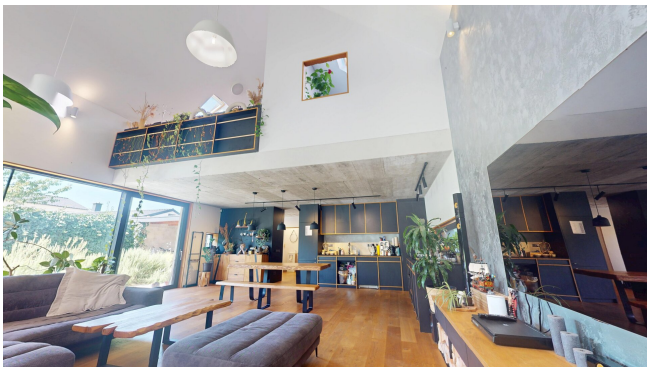






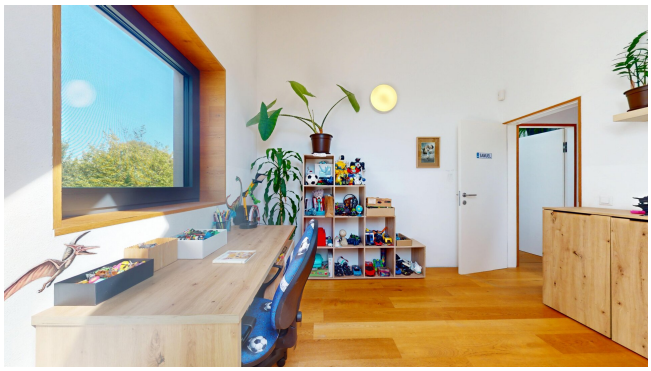

FENDI
LOUIS VUITTON
FENDI
ACTION





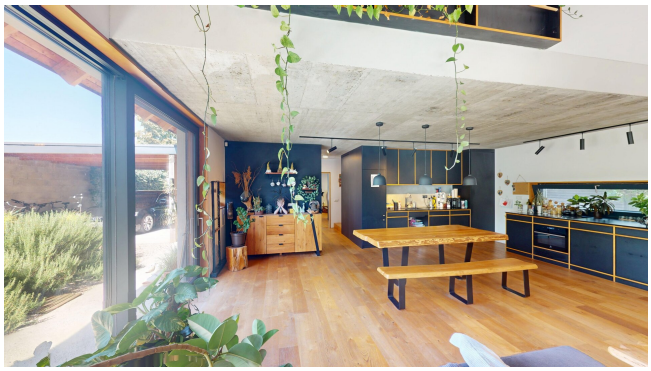


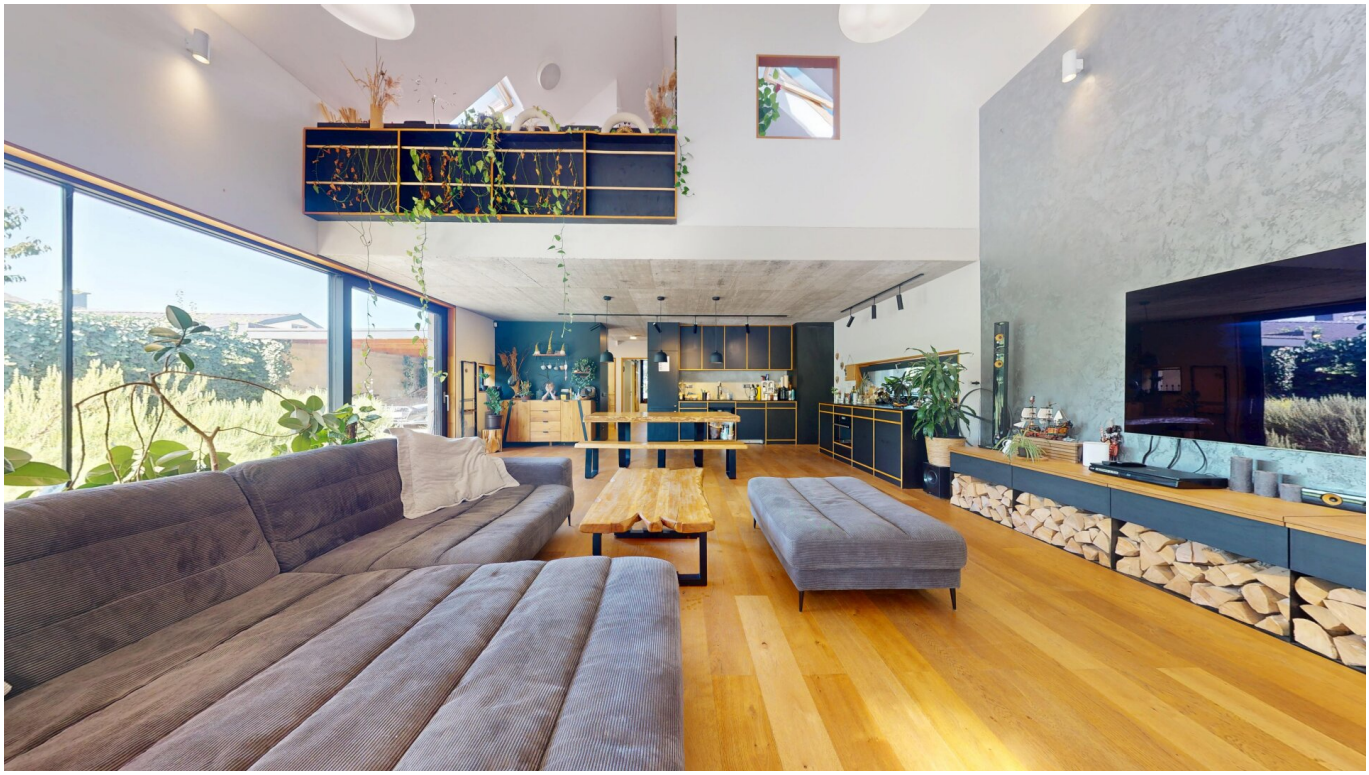


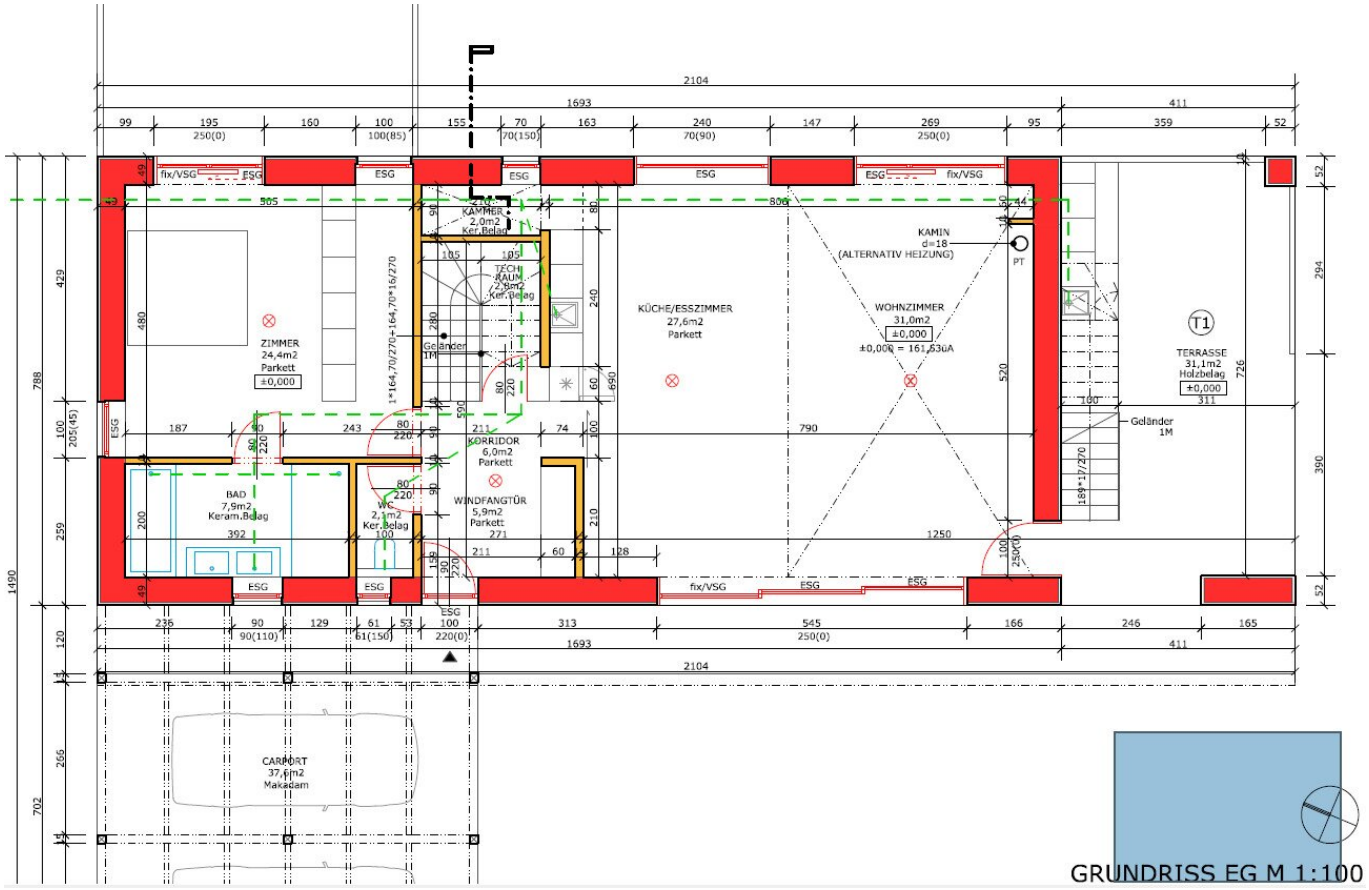




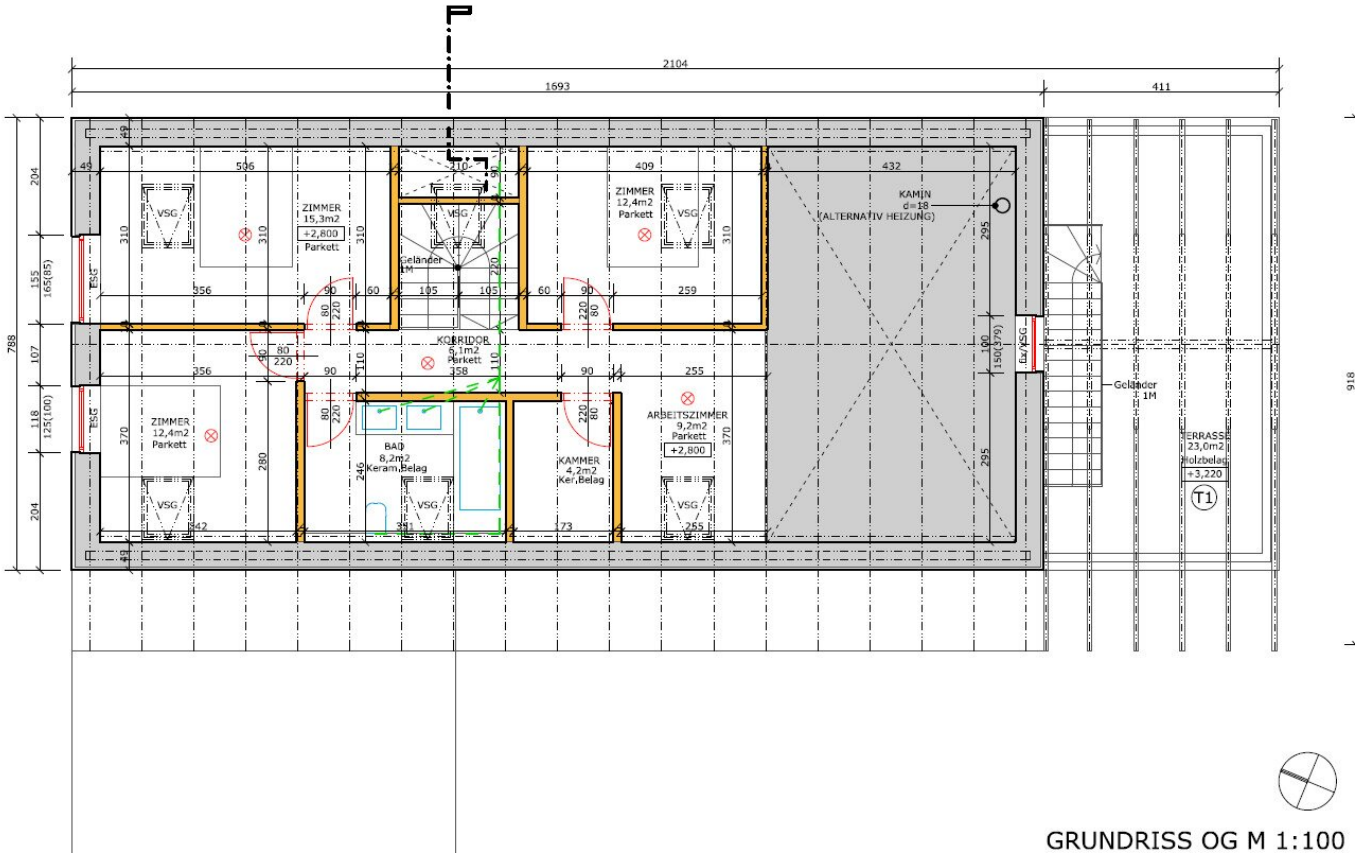








GRUNDRISS EG M 1:100



GRUNDRISS OG M 1:100

Objektbeschreibung

Architektenhaus auf ca. 2992m² Grund | 172 m² | hochwertige & energieeffiziente Ausstattung

Zum Verkauf gelangt ein **modernes Architektenhaus in Ziegelmassivbauweise** in **2410 Hainburg an der Donau**. Das 2017 errichtete Haus bietet rund **172 m² Wohnfläche, 5,5 Zimmer** und ein außergewöhnlich großzügiges **Grundstück mit ca. 1.040 m² Baugrund plus 1.952m² Grünland.** Bei Bedarf kann auch nur der Baugrund erworben werden. Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 54 m² sowie ein **Carport** ergänzen das attraktive Platzangebot.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige und offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die **maßangefertigte Tischlerküche**, die sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept einfügt und viel Stauraum sowie Arbeitsfläche bietet.

Insgesamt stehen mehrere Schlaf- bzw. Kinderzimmer, ein offener Arbeitsbereich, **zwei Badezimmer sowie zwei WCs** zur Verfügung. **Der Kleiderschrank** im Masterbedroom sowie die **Badezimmer Möbel** wurden ebenfalls **maßangefertigt**. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice und Gäste.

Auch bei Bauweise und Ausstattung wurde auf hochwertige und langlebige Materialien Wert gelegt. Das Haus verfügt über ein **PREFA-Dach sowie Aluminiumfenster**. Für zeitgemäßen Wohnkomfort und hohe Energieeffizienz sorgen **Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Photovoltaikanlage, Kamin und MUUTO Beleuchtung**. Der Energieausweis weist einen **HWB von 37,9 kWh/m²a (Klasse B)** und einen **fGEE von 0,69 (Klasse A+)** aus.

Der großzügige Außenbereich mit **zwei überdachten Terrassen und weitläufigem Garten** bietet viel Platz für Erholung, Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Individuelle Fassadengestaltung inklusive

Ein zusätzlicher Vorteil für die neuen Eigentümer: **Der neue Anstrich der Fassade ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Die zukünftigen Eigentümer können die Fassadenfarbe selbst auswählen** und dem Architektenhaus damit bereits vor dem Einzug ihre persönliche Note verleihen.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem hochwertigen Zustand. **Einzelne kleinere Fertigstellungsarbeiten, wie beispielsweise das Ergänzen fehlender Sesselleisten, sind noch vorzunehmen.** Diese überschaubaren Arbeiten bieten gleichzeitig die Möglichkeit, letzte Details nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Die Lage bietet eine gute Infrastruktur: **Supermarkt, Einkaufszentrum, Bus und Bahnhof** befinden sich in kurzer Entfernung.

HIGHLIGHTS: Architektenhaus | ca. 172 m² Wohnfläche | ca. 1.040 m² Grundstück | 5,5 Zimmer | maßangefertigte Tischlerküche | PREFA-Dach | Aluminiumfenster | 2 Bäder | 2 Terrassen | großer Garten | Carport | Luftwärmepumpe | Fußbodenheizung | Photovoltaik I Fassadenanstrich inkl. freier Farbwahl

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Michael Altmann*, Mobil:* +4369914141818*, Mail:* m.altmann@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <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 <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap