

**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 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	1.000,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,90 kWh / m ² * 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

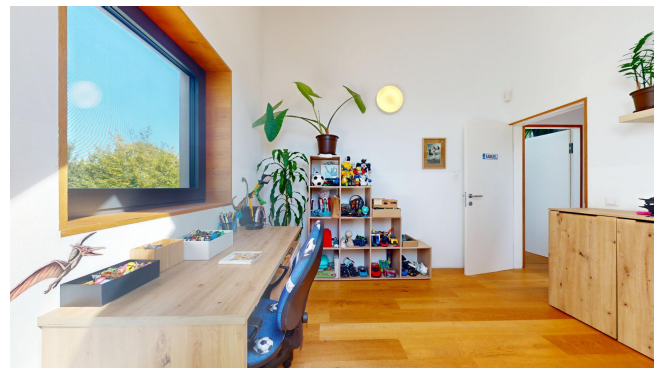
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

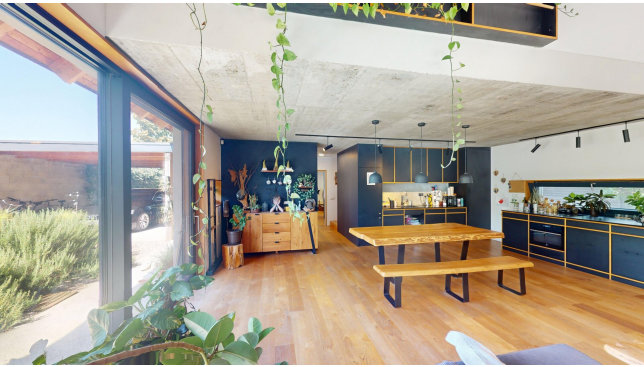




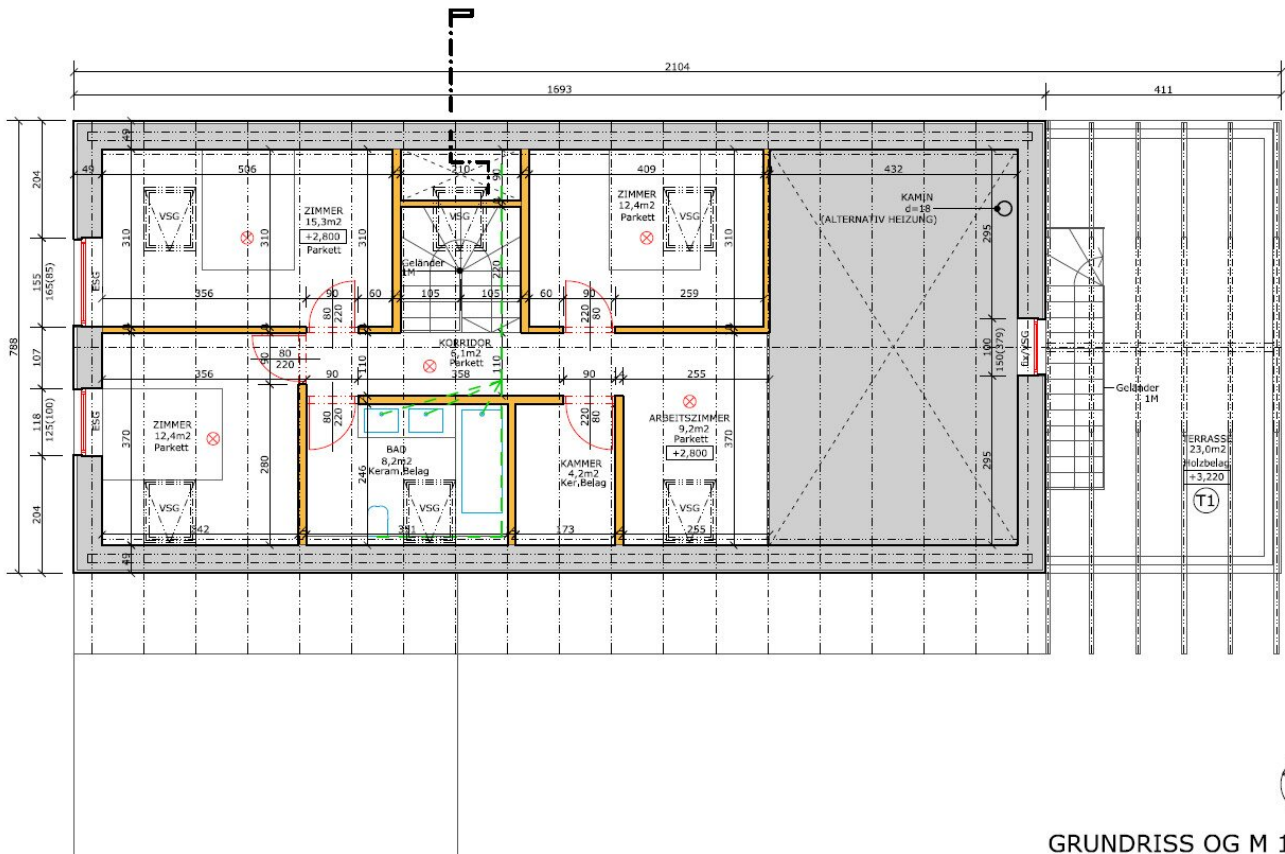












GRUNDRISS OG M 1:100

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 | 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

Apotheke <1.500m

Arzt <1.500m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

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 <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap