Wohnen mit Schlossbergblick – Einfamilienhaus mit Garten und viel Gestaltungsmöglichkeiten in Hainburg



Objektnummer: 2002/70

Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Keller:	83,40 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Holzer

H-KAB Projekt GmbH
Bandgasse 10/12
1070 Wien

T +43 660 6062313

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























Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Einfamilienhaus in gekuppelter Bauweise** in ruhiger Wohnlage von Hainburg an der Donau. Das 1977 fertiggestellte Haus bietet rund **116 m² Wohnnutzfläche**, einen großzügigen Keller, eine Garage sowie einen Garten mit **Blick auf den Schlossberg**.

Die Raumaufteilung eignet sich besonders gut für **Familien**. Im Erdgeschoss stehen ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit Speis, **zwei Schlafzimmer**, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein beheizbarer Wintergarten zur Verfügung. Der Wintergarten entstand durch die nachträgliche Schließung des ursprünglichen Terrassenbereichs; die baubehördliche Genehmigung ist derzeit noch ausständig.

Zusätzlichen Platz bietet das großzügige Kellergeschoss mit Hobby- bzw. Bastlerraum, Waschküche und weiteren Abstellmöglichkeiten. Eine Garage ist ebenfalls direkt im Haus vorhanden.

Das Haus ist grundsätzlich bewohnbar, bietet jedoch gleichzeitig **viel Sanierungs- und Gestaltungspotenzial**. Damit ist die Liegenschaft ideal für Familien und Käufer, die ein Haus nach den eigenen Vorstellungen modernisieren und langfristig zu ihrem persönlichen Zuhause machen möchten.

Besonders attraktiv sind der **Garten mit Schlossbergblick**, die ruhige Seitengasse sowie die gute Infrastruktur mit Kindergarten, Klinikum, Stadtzentrum und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz. Auch Wien und Bratislava sind gut erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap