

Hochwertige Doppelhaushälfte mit Weitblick, großzügigem Raumangebot & moderner Haustechnik



Objektnummer: 6846/196

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,63 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	59,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau











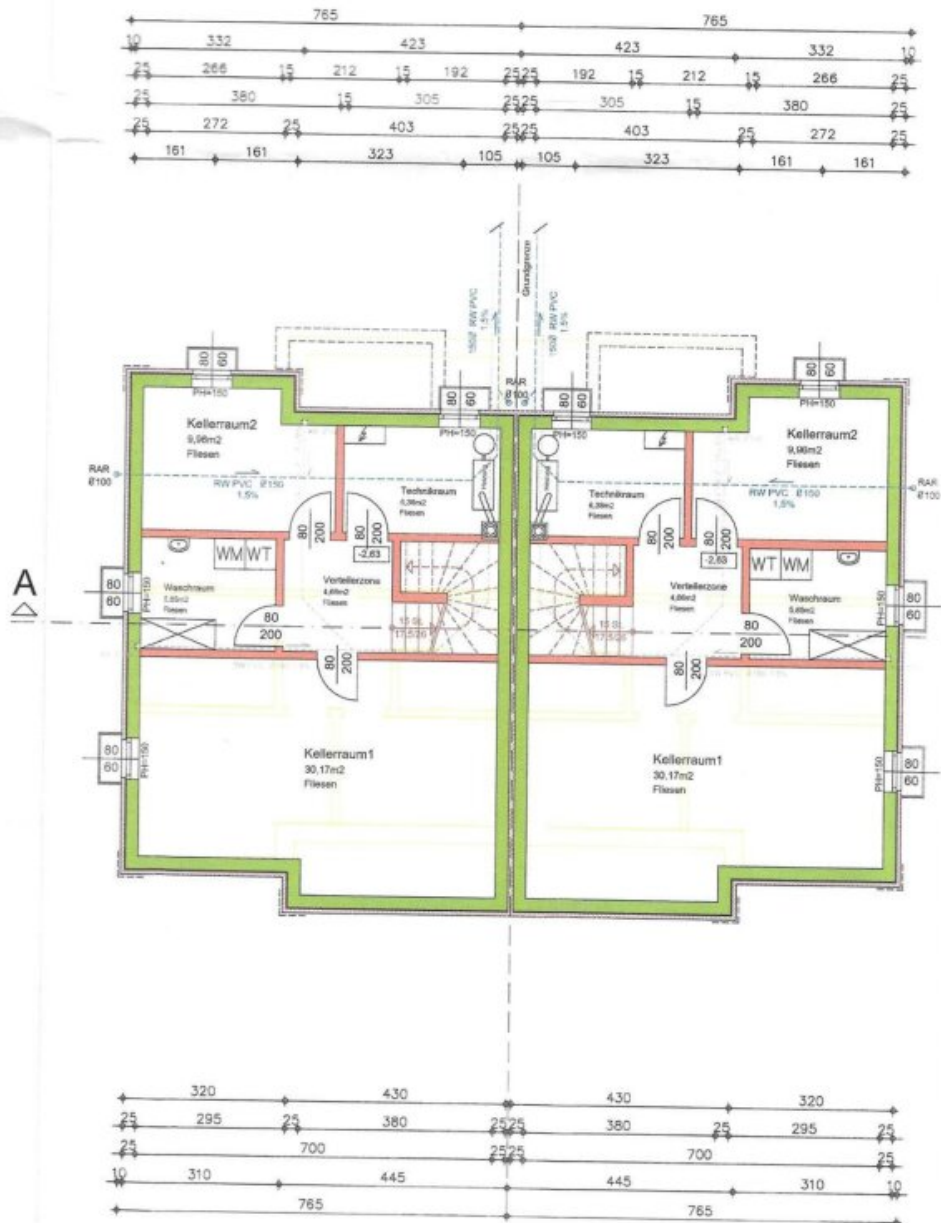






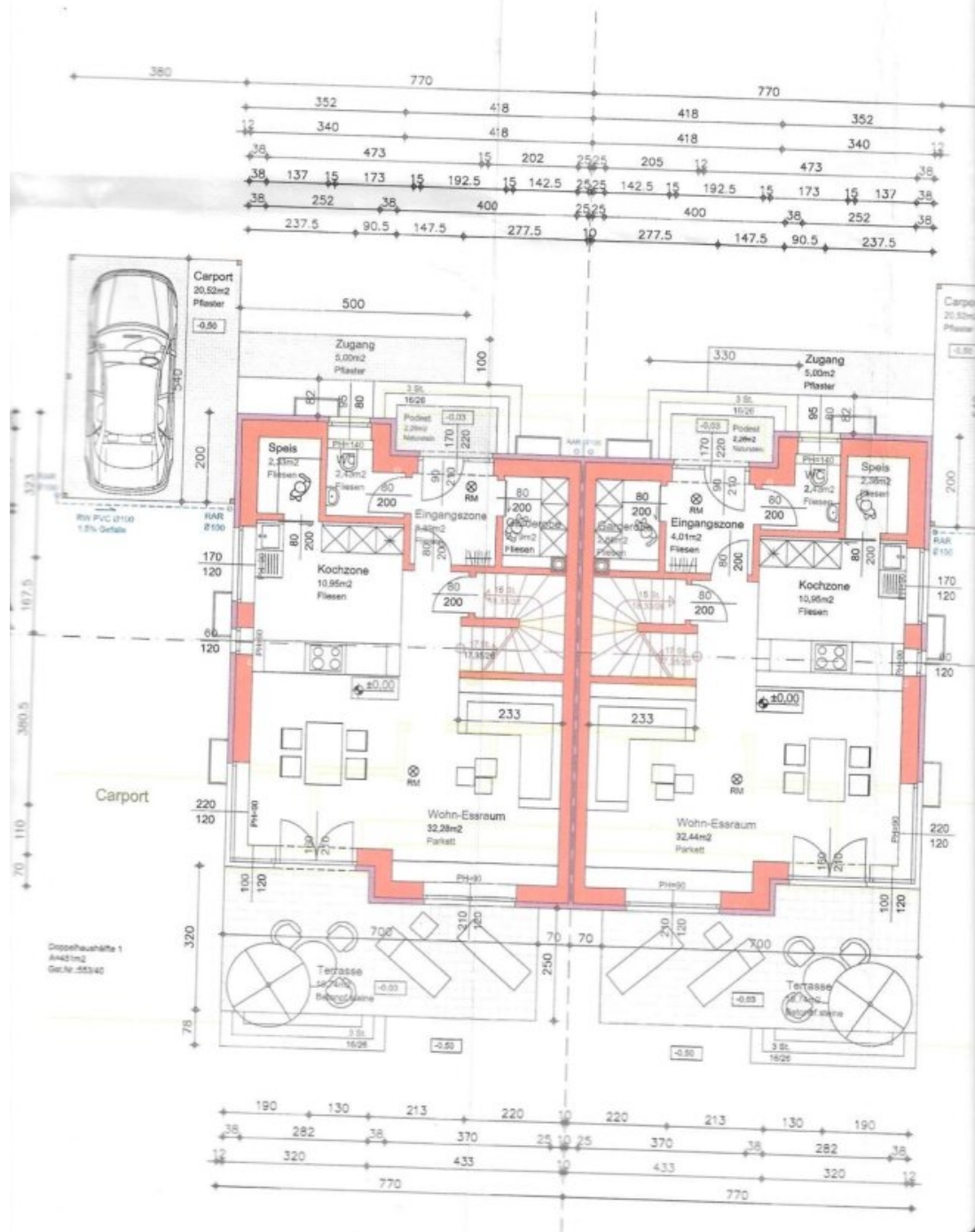




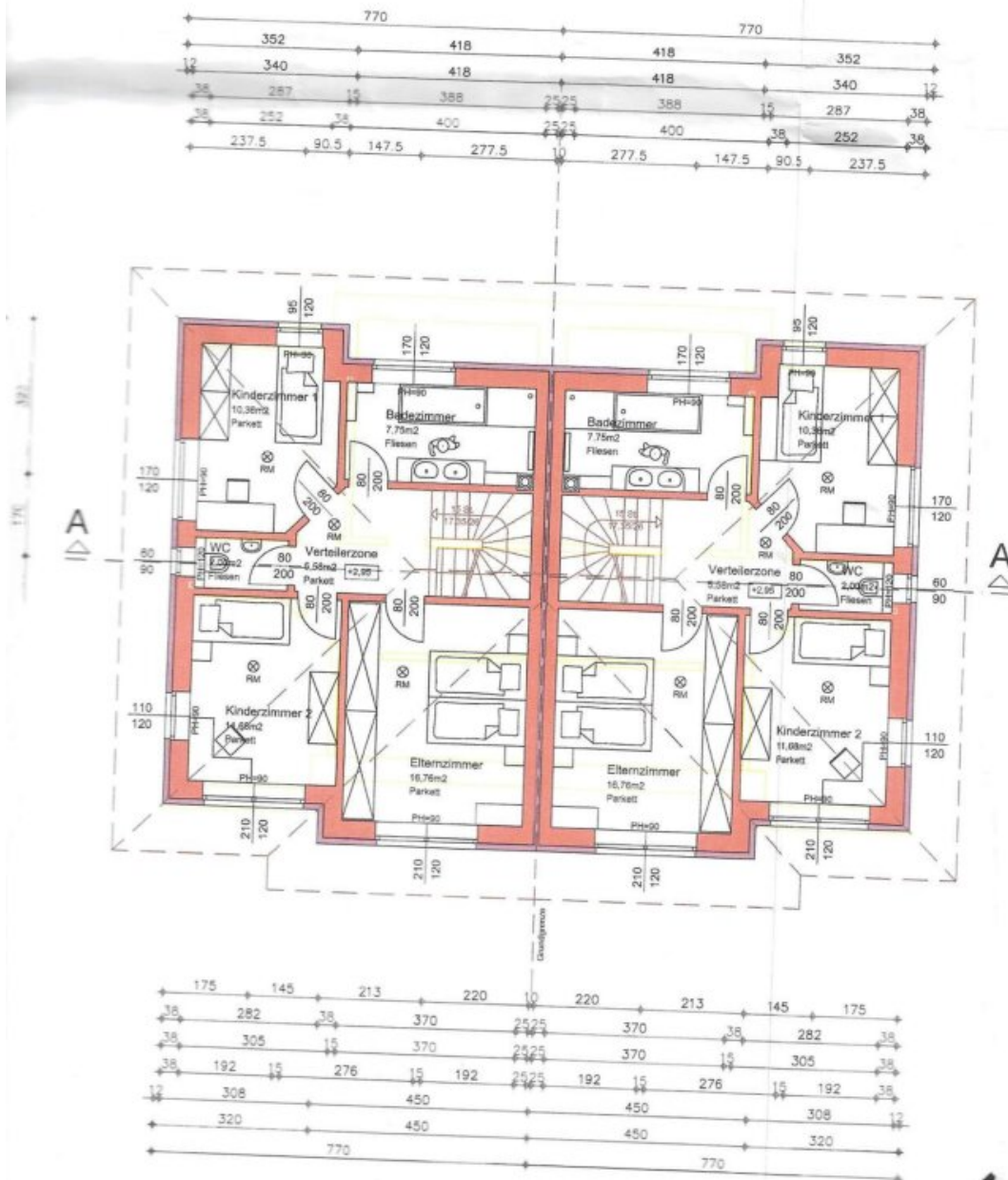
[illegible]

Doppelhaushälfte 2	
5,85m ²	Waschraum
6,38m ²	Technikraum
4,66m ²	Verteilerzone
4,19m ²	Treppenhaut
30,17m ²	Kellerraum 1
9,96m ²	Kellerraum 2
81,21m ²	Netto-Grundfläche

GRUNDRISS ERDGESCHOSS, M=1:100



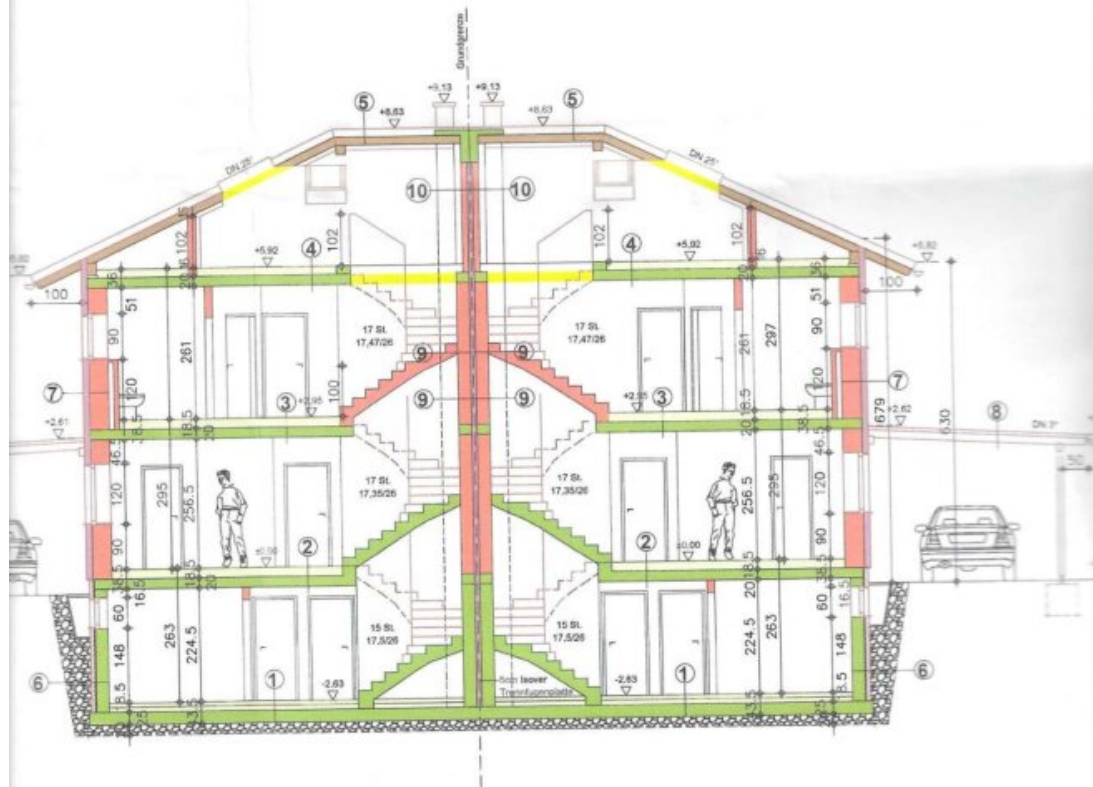
GRUNDRISS OBERGESCHOSS, M=1:100



GRUNDRISS GALERIEGESCHOSS M=1:100



SCHNITT A - A, M=1:100



2 AUFBAU KELLERDECKE

1.5cm	Parkett / Fliesen
7cm	Heiz-Estrich
0.02cm	Dampfsperre
10cm	Wärmedämmung
20cm	Stahlbetondecke
0.5cm	Innenputz
39.00cm	

3 AUFBAU ERDGESCHOSSECKE

1.5cm	Parkett / Fliesen
7cm	Heiz-Estrich
0.02cm	Dampfsperre
10cm	Wärmedämmung
20cm	Stahlbetondecke
1.5cm	Innenputz
45.99cm	

4 AUFBAU OBERGESCHOSSECKE

8.5cm	Trockenestrich
7cm	Estrich
0.02cm	Dampfsperre
10cm	Wärmedämmung
20cm	Stahlbetondecke
1.5cm	Innenputz
38.00cm	

6 AUFBAU KELLERWAND

1.5cm	Innenputz
25cm	Stahlbeton
2cm	Außendämmung
6cm	Dämmung XPS
36.50cm	

7 AUFBAU AUßENWAND-EG+OG

1.5cm	Innenputz
10cm	Ziegel
12cm	WDVS
0.3cm	Gewebespeichthieb
0.15cm	Endbeschichtung
62cm	

8 AUFBAU DACH-CARPORT

0.2cm	Blach
0.5cm	Dachpappe
2.4cm	Raynschalung
8/16cm	Scaren
19.5cm	

10 AUFBAU

11 AUFBAU

12 AUFBAU

Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Diese im Jahr 2023 fertiggestellte Doppelhaushälfte überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf insgesamt drei Wohnebenen. Mit rund 131 m² Wohnfläche, fünf Zimmern, drei Badezimmern sowie einem zusätzlichen Kellerbereich von ca. 59 m² bietet die Immobilie großzügigen Platz für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist die rund 20 m² große Terrasse mit herrlichem Weitblick über die Donauauen. Gemeinsam mit dem liebevoll angelegten Garten, der hochwertigen Aluminium-Terrassenüberdachung und der modernen technischen Ausstattung entsteht hier ein Zuhause, das Wohnqualität und Komfort ideal miteinander verbindet.

Wohnen mit Weitblick

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Eingangsbereich einen modernen und gepflegten Eindruck. Eine praktische Garderobe mit maßgefertigten Einbauschränken sorgt für ausreichend Stauraum.

Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Die moderne, offen gestaltete Küche mit Kochinsel und sämtlichen notwendigen Elektrogeräten geht fließend in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich über.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse. Der Blick über die Donauauen verleiht diesem Bereich eine besondere Atmosphäre und macht die Terrasse zu einem idealen Ort für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende.

Die hochwertige Aluminium-Terrassenüberdachung verfügt über einen integrierten Sonnenschutz sowie LED-Beleuchtung und ermöglicht dadurch eine komfortable Nutzung der Terrasse zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Der liebevoll angelegte Garten mit Rasenfläche und Heckenbepflanzung ergänzt den Außenbereich und bietet einen angenehmen privaten Rückzugsort. Im großzügigen Vorgarten befindet sich zudem ein praktisches Holz-Gerätehaus.

Drei großzügige Wohnebenen

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer zur Verfügung. Der hochwertige Echtholzboden sorgt dabei für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist eines der Schlafzimmer mit wunderschönem Weitblick über die Donauauen.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken sowie ein Fenster und bietet damit Komfort für den täglichen Familienalltag.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Der großzügige Raum lässt sich flexibel als Büro, weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsbereich nutzen.

Großzügiger Keller mit zusätzlichem Wohn- und Nutzpotenzial

Mit rund 59 m² bietet der Keller außergewöhnlich viel zusätzlichen Platz.

Neben einem weiteren WC, einer separaten Speis bzw. einem Abstellraum und dem Technikraum steht ein großzügiger zusätzlicher Raum zur Verfügung, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Fitnessbereich, Hobbyraum, Büro, Gästezimmer oder Stauraum.

Damit verfügt die Immobilie über ein Raumangebot, das weit über die klassische Wohnfläche hinausgeht.

Moderne Technik & energieeffizientes Wohnen

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf einem zeitgemäßen Niveau. Eine energieeffiziente Wiessmann Luft-Wärmepumpe, eine bestehende Photovoltaikanlage sowie die Klimaanlage im gesamten Haus sorgen für hohen Wohnkomfort und ein modernes Energiekonzept.

Hochwertige REHAU-Fenster mit Dreifachverglasung, vollelektrische Rollläden und die Smart-Home-Fähigkeit runden die technische Ausstattung ab.

Highlights auf einen Blick

- Hochwertige Doppelhaushälfte, Fertigstellung 2023
- Ca. 131 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen
- Ca. 59 m² großzügiger Kellerbereich
- Insgesamt 5 Zimmer
- 2 Badezimmer und 3 WCs

- Ca. 20 m² große Terrasse mit herrlichem Donau-Weitblick
- Moderne offene Küche mit Kochinsel
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Hochwertiger Echtholzboden im Obergeschoss
- 3 großzügige Schlafzimmer
- Vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Zusätzlicher vielseitig nutzbarer Raum im Keller
- Liebevoll angelegter Garten
- Aluminium-Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz und LED-Beleuchtung
- 3 KFZ-Stellplätze - Carport
- Großzügiger Vorgarten mit Holz-Gerätehaus
- Wiessmann Luft-Wärmepumpe
- Bestehende Photovoltaikanlage
- Klimaanlage im gesamten Haus
- REHAU-Fenster mit Dreifachverglasung
- Vollelektrische Rollläden
- Smart-Home-fähig
- Moderne, energieeffiziente Haustechnik
- Multimedia-/Kamerasystem und Gegensprechanlage

Ein Zuhause mit besonderem Ausblick

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein großzügiges Raumangebot mit einem besonderen Plus: dem herrlichen Blick über die Donauauen.

Ob als Familienwohnsitz, großzügiges Zuhause mit Homeoffice-Möglichkeit oder als langfristiger Rückzugsort – diese Doppelhaushälfte bietet zahlreiche Möglichkeiten und überzeugt insbesondere durch ihre durchdachte Aufteilung, die moderne Haustechnik und die attraktive Außenfläche.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap