Historisches Stadthaus in Hainburg an der Donau – Wohnen, Arbeiten und Vermieten unter einem Dach



Objektnummer: 6846/206

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	G 346,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,22
Kaufpreis:	299.000,00 €

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


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN

Hof.

Waschk.
Küche

Küche

Zimmer

Eingang

K 1·30

Abgang zu Grundstück

No. 9

74

30

5·50

90

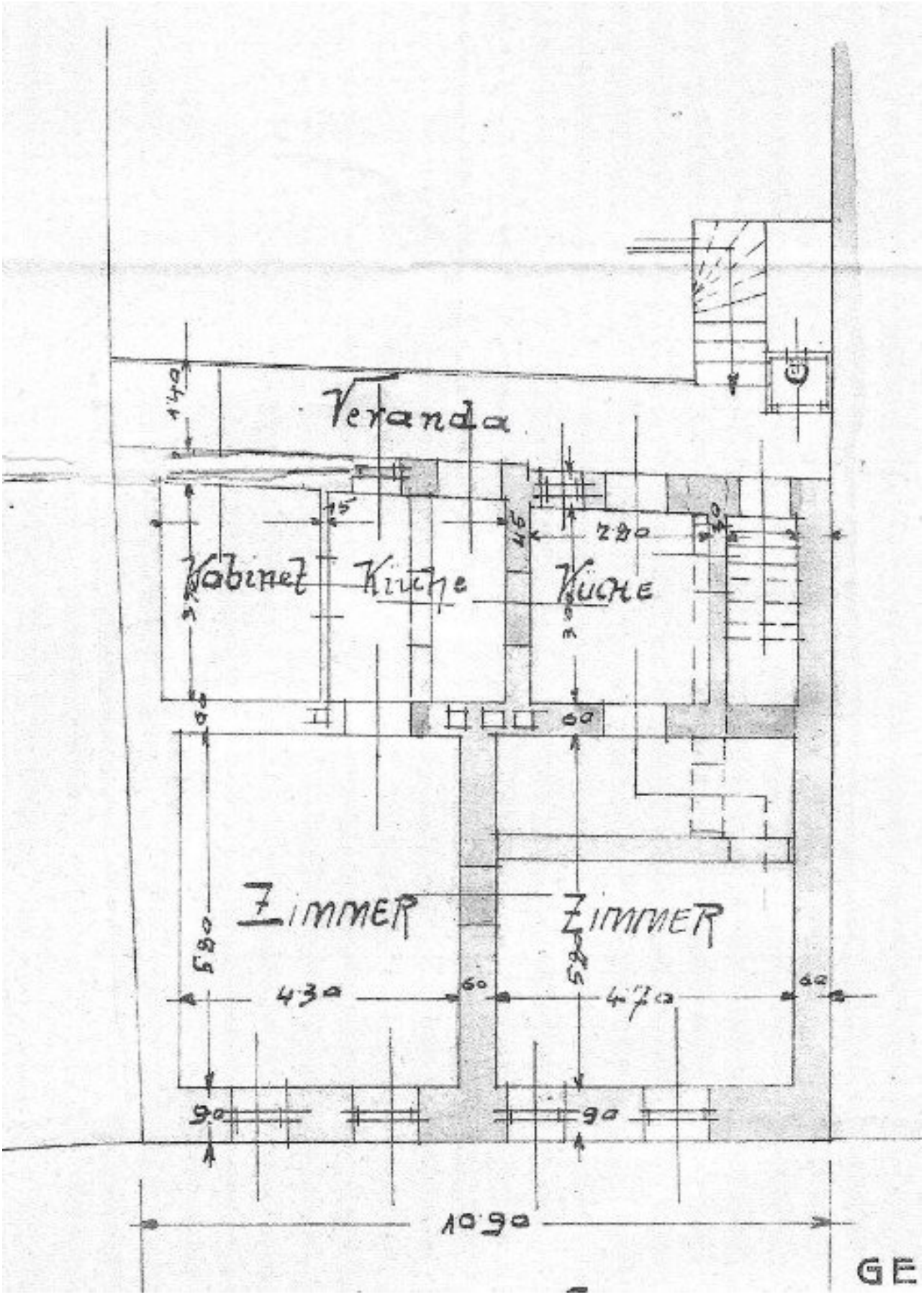
470

80

4·20

90

1090


Veranda
Kabinet
Küche
Küche
Zimmer
Zimmer
140
15
280
430
470
590
1090
GE

Objektbeschreibung

Hier zur Videobesichtigung!

In der historischen Altstadt von Hainburg an der Donau bietet sich eine besondere Gelegenheit zum Erwerb eines vielseitig nutzbaren Stadthauses. Die Liegenschaft verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten und eignet sich sowohl zur Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Mehrfamilienhaus mit der Möglichkeit einer separaten Vermietung.

Erdgeschoss – Zweizimmerwohnung mit Innenhofzugang

Die erste Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und umfasst ein Wohnzimmer mit offener Küche sowie einen separaten Schlafbereich. Vom Schlafbereich aus gelangt man direkt in das Badezimmer, welches sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Die Toilette befindet sich separat im Vorraum.

Von hier aus erreicht man den charmanten, uneinsehbaren Innenhof, der einen geschützten Rückzugsort im Herzen der historischen Altstadt bietet.

Großzügiges Nebengebäude mit Garage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Ein besonderes Highlight ist das vom Innenhof aus zugängliche Nebengebäude. Dieses verfügt über eine Garage und eröffnet zahlreiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbyraum oder kleines Büro – hier lässt sich zusätzlicher Platz ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten. **Für das Nebengebäude liegt kein Konsens vor.**

Obergeschoss – Zweite Wohneinheit mit drei Wohnräumen

Die zweite Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss und verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer sowie zwei miteinander verbundene Schlafräume. In einem der Schlafräume sind bereits praktische, bodentiefe Einbauschränke mit Schiebetüren integriert, die für zusätzlichen Stauraum sorgen.

Das Badezimmer ist mit einer Eckdusche, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet. Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Gastherme.

Vielseitige Möglichkeiten in historischer Lage

Diese Liegenschaft überzeugt insbesondere durch ihre flexible Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für eine größere Familie, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Anlageobjekt mit zwei separat nutzbaren Wohneinheiten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Das Haus wurde bis zuletzt bewohnt und bietet mit etwas Liebe, persönlichem Einsatz und gezielten Adaptierungen die Möglichkeit, es wieder auf Vordermann zu bringen und nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eine interessante Gelegenheit für all jene, die ein Stadthaus mit Charakter, einem geschützten Innenhof und zusätzlichem Nebengebäude in der historischen Altstadt von Hainburg an der Donau suchen.

Überzeugen Sie sich selbst – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ersuchen wir Sie, vorab eine unverbindliche Online-Anfrage über das jeweilige Immobilienportal zu übermitteln. Im Anschluss setzen wir uns gerne mit Ihnen zur Terminvereinbarung in Verbindung.

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

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <7.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap