

**Erstbezug nach Sanierung - Kleingartenhaus mit  
wunderbarem Garten - ideal als Wochenend - und  
Ferienhaus!**



Hausfront\_1

**Objektnummer: 7939/2100152053**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	57,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	57,30 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	239.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	47,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

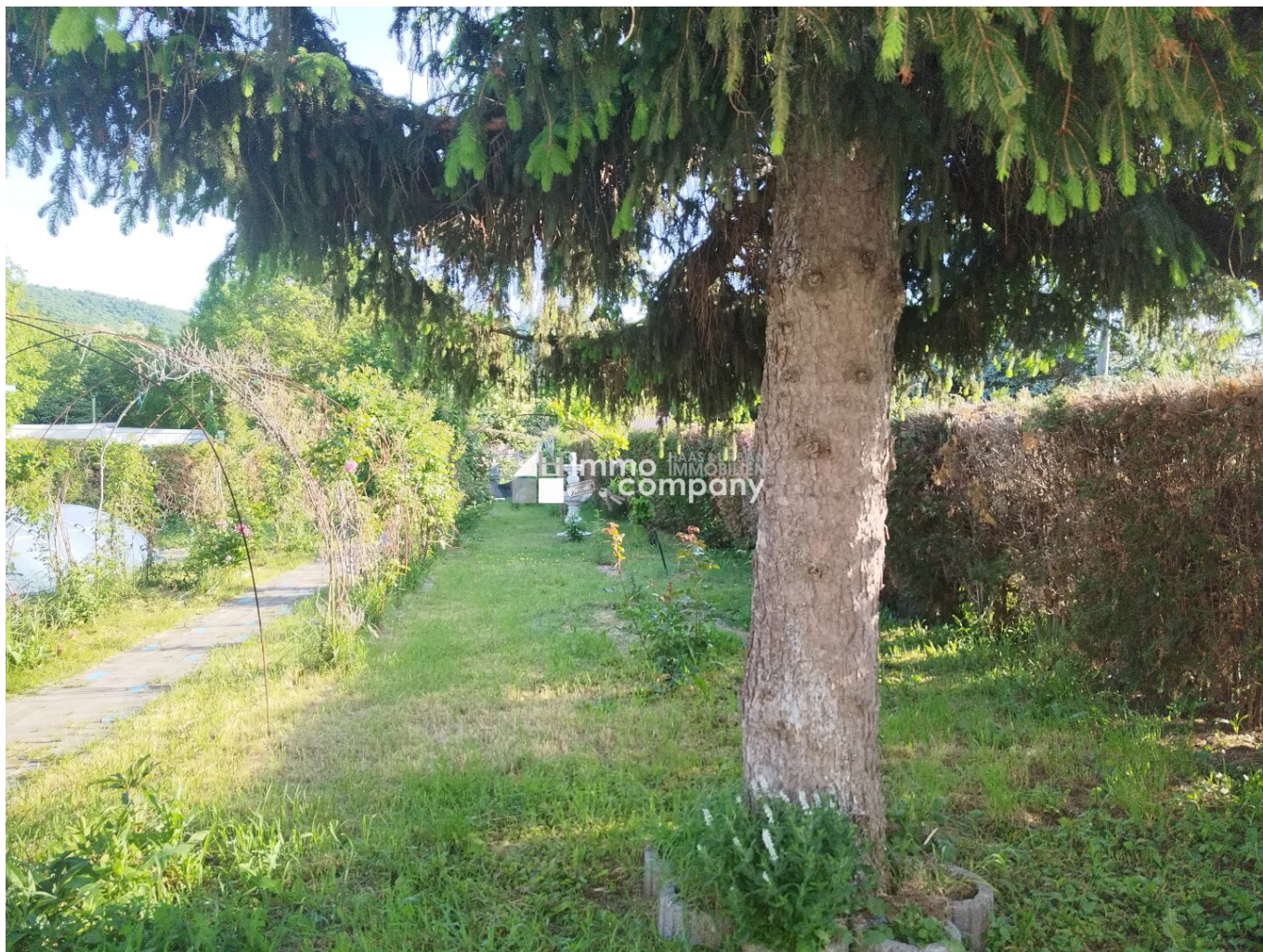
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf











Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### **Komplett saniertes Kleingartenhaus im Eigentum auf Eigengrund in 2410 Hainburg**

Der kleine Bungalow inmitten eines idyllischen Gartens liegt in einer absolut ruhigen Wohngegend mit hohem Erholungswert direkt am Rande des Nationalparks Donauauen.

Soeben erfolgte die **Fertigstellung nach Sanierung** des sympathische Kleingartenhauses - **Badezimmer, Fußböden, Fenster, Türen, Heizung, Fassade** - alles ist neu!

Das Haus ist für **ganzjähriges Wohnen** geeignet und hat eine **angenehme Raumaufteilung** (zentrales Wohnzimmer mit integrierter Küche) - es bietet alles, was 1-2 Personen zum gemütlichen Wohnen benötigen.

Vom hellen Eingangsbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe kommen Sie in das großzügig geschnittene Wohn - Esszimmer mit angeschlossener Küche.

Ein Schlafzimmer mit drei Fenstern in den bezaubernden Garten sowie ein Büro und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ergänzen das Platzangebot.

Die **gut geschnittenen 57 m<sup>2</sup>** teilen sich auf folgende Räume auf:

Vorzimmer, ca. 9,2 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer mit offener Küche, ca. 24 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca. 10 m<sup>2</sup>

Badezimmer/WC, ca. 4,4 m<sup>2</sup>

Büro, ca. 10 m<sup>2</sup>



Der rund **520 m<sup>2</sup> große**, liebevoll bepflanzte und **nicht einsehbaren Garten** mit einer Vielzahl an Sträuchern und Blumen wird durch ein **Swimmingpool mit Poolhaus** sowie einem **Autoabstellplatz am Grundstück** aufgewertet.

Dieser lädt zum Entspannen ein, hier können Sie die warmen Sommertage genießen und Ihre eigene kleine **grüne Oase** gestalten.

Die absolute ruhige Lage im Grünen **direkt am Nationalpark**, die nahe Donau und der **Blick auf die Hainburg und den Braunsberg** machen diese gemütliche Immobilie für **Naturliebhaber, Gartenfreunde** und **sportlich Aktive** so sympathisch - **ideal auch für Hundebesitzer!**

Bitte um Beachtung, dass das Haus **nicht mehr erweitert werden kann** (die maximal bebaubare Fläche ist schon ausgenutzt) und dieses auch **nicht unterkellert werden kann** - es kommt das **niederösterr. Kleingartengesetz** zur Anwendung.

Bei einem Neubau des Hauses dürfen nur mehr 37 m<sup>2</sup> auf 2 Etagen, also insgesamt 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht werden.

**Das Haus liegt am Rande der gelben Zone (gering gefährdeter Bereich im Falle eines Hochwassers) und liegt daher über 4 Stufen erhöht über dem Niveau.**

LAGE:

Nach Hainburg ins Stadtzentrum sind es nur 2 Minuten mit dem Auto, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Bipa, Gastronomie) sind mit dem Fahrrad oder dem Auto ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die Mittelalterstadt Hainburg bietet einiges an Kultur, Kunst und Gastronomie, Weinliebhaber kommen bei den zahlreichen Heurigen auf Ihre Kosten.

In 20 Minuten erreichen Sie mit dem Auto Bratislava, 40 Minuten sind es bis nach Wien – Hainburg verfügt auch über eine gute Zuganbindung.

Wer gerne in der Natur ist, findet in der Umgebung zahlreiche Wanderrouten und Radtouren und der Nationalpark Donauauen lädt zur täglichen Erholung ein.

Dieses Kleingartenhaus ist ideal als ganzjähriges Wohnhaus für eine Einzelperson oder ein Pärchen oder als Wochenendhaus für kleine Familien.

Für Detailauskünfte zu dieser entzückenden Immobilie und für eine gemeinsame Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**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