

## Charmantes Bungalow in Hainburg an der Donau



**Objektnummer: 6846/128**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 149,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau



















# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung](#)

Dieses freistehende Bungalow in Hainburg an der Donau bietet eine solide Basis, moderne Updates und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Grundstücksfläche von **412 m<sup>2</sup>** und einer Wohnfläche von **120 m<sup>2</sup>** überzeugt es als ideales Zuhause mit Potenzial für Ihre individuellen Wohnideen.

## Highlights der Immobilie

- **Baujahr:** 1973
- **Teilmodernisierung bereits erfolgt:**
  - **Fassade** (2021)
  - **Fenster** (2015)
  - **Gasheizung** (2020)
  - **Neue Küche** (2023)
- **Südseitige Terrasse mit Komfort:** Ausgestattet mit einer **voll elektrischen Sonnenschutzanlage**, ist diese Terrasse der perfekte Ort für sonnige Tage und entspannte Stunden im Freien.
- **Liebevoll gepflegter Garten:** Ein kleines grünes Paradies, das mit viel Sorgfalt gestaltet wurde – ideal für Gartenliebhaber oder einfach zum Erholen.

## **Renovierungsbedürftig – Ihre Chance zur Individualisierung**

Das Haus ist **renovierungsbedürftig**, was Ihnen die Möglichkeit gibt, es nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause.

### **Durchdachte Raumaufteilung**

Die **zentral begehbaren Räume** sind gut proportioniert und lassen sich flexibel nutzen. Die helle und freundliche Atmosphäre bietet eine ideale Grundlage für modernes Wohnen.

### **Keller & Doppelgarage**

Der großzügige Keller bietet nicht nur ausreichend Stauraum, sondern beherbergt auch eine **Doppelgarage**, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet und direkten Zugang zum Haus hat.

## **KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

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**

Apotheke <1.500m

Arzt <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap