

**Großes Einfamilienhaus in Hainburg : auch als  
Arbeiterquartier zu mieten.**



**Objektnummer: 6846/130**

**Eine Immobilie von Agolli 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>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,46
<b>Gesamtmiete</b>	2.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.416,67 €
<b>Kaltmiete</b>	2.416,67 €
<b>USt.:</b>	483,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1











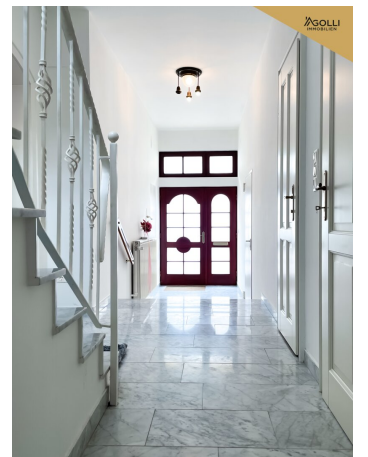






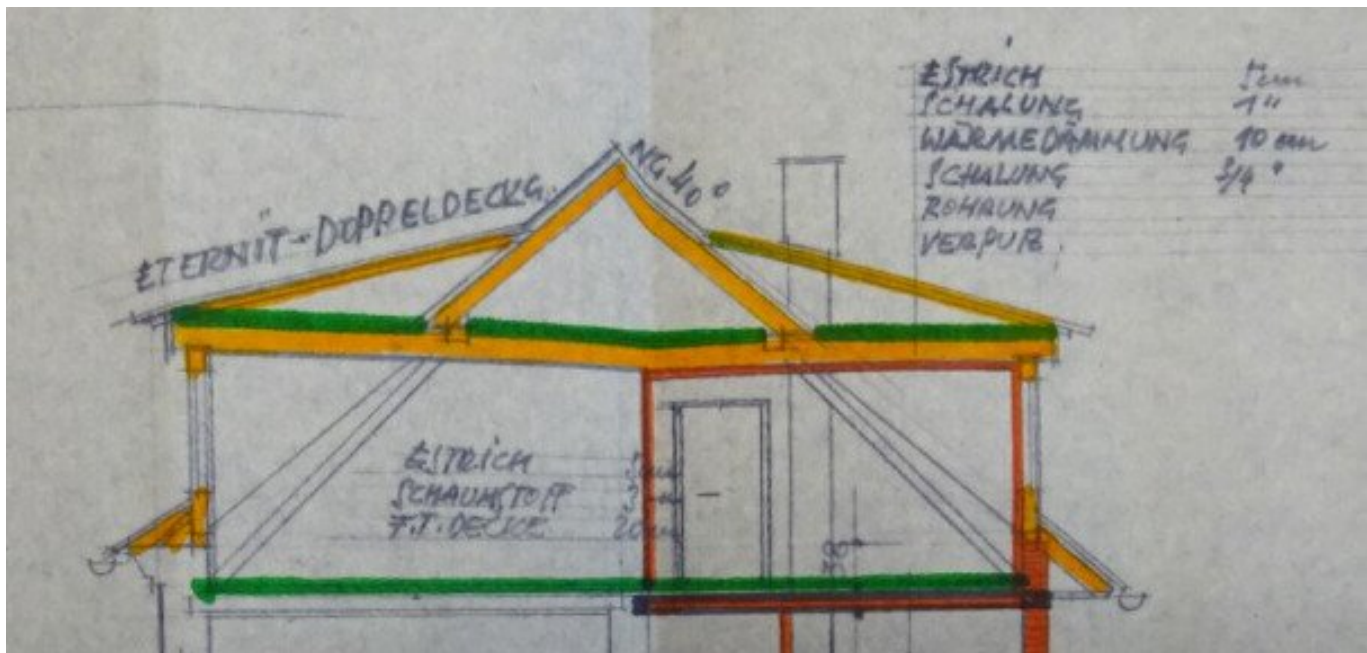


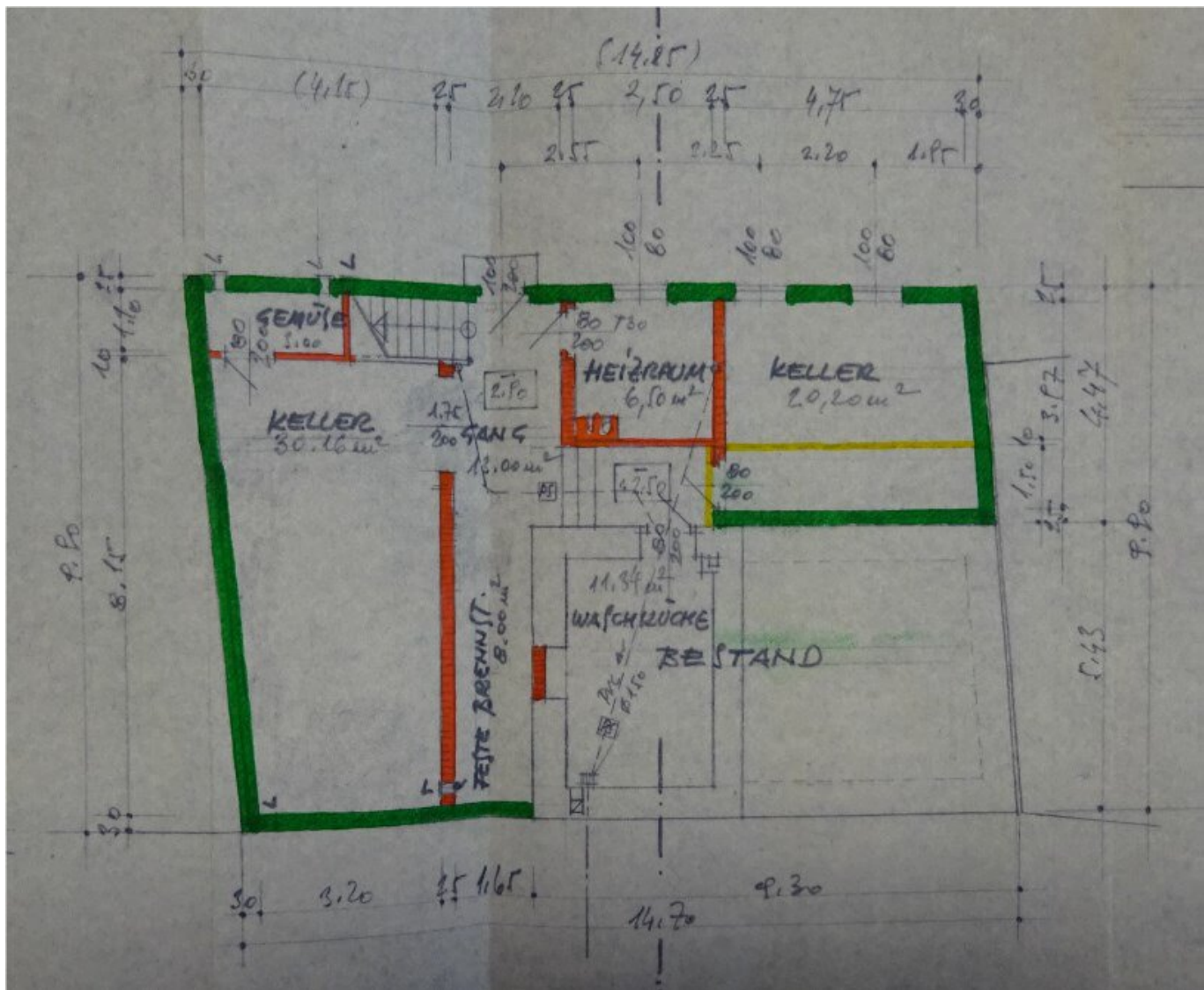




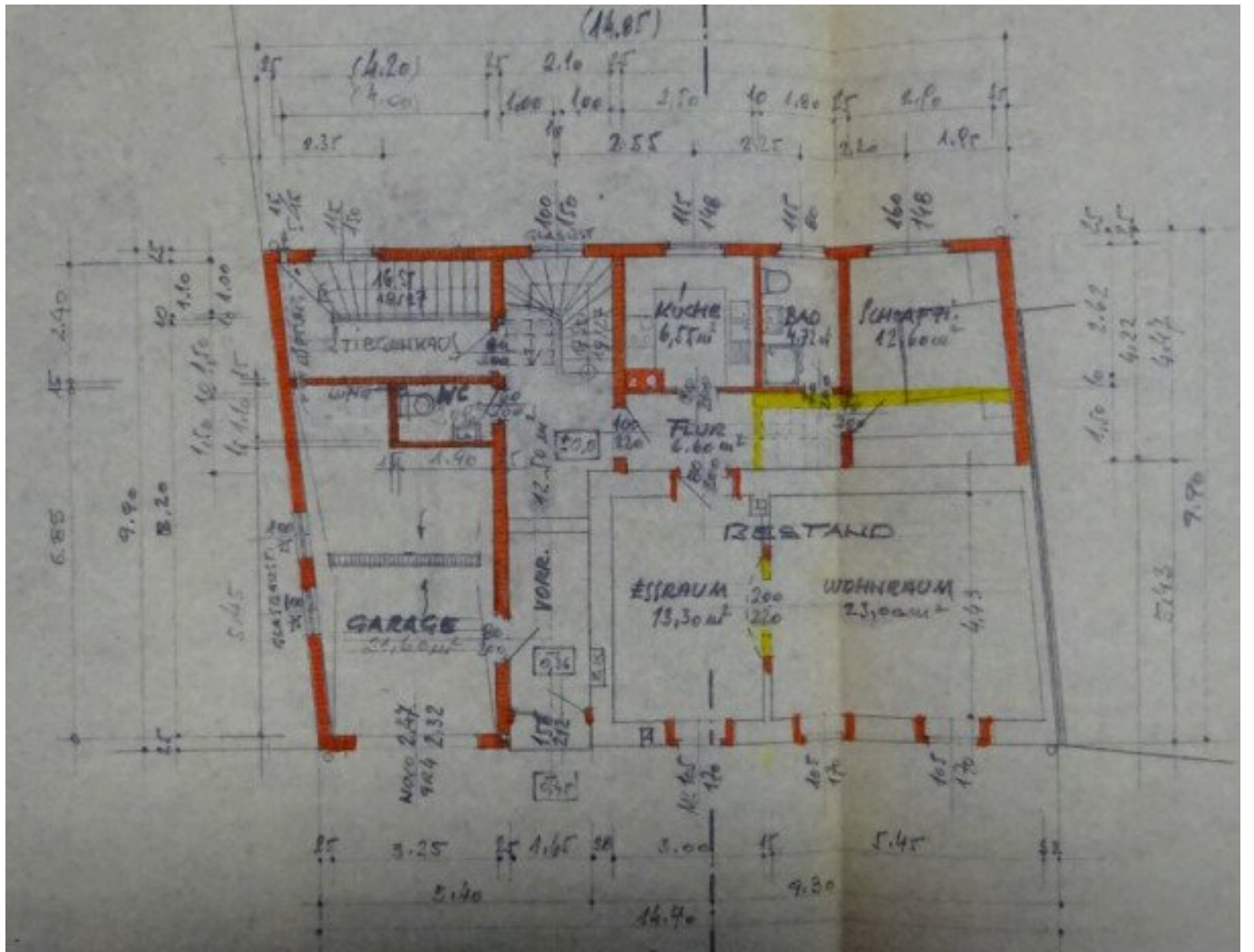


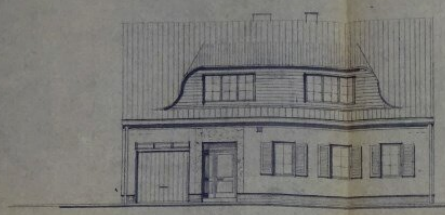




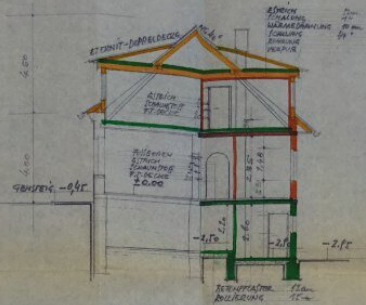




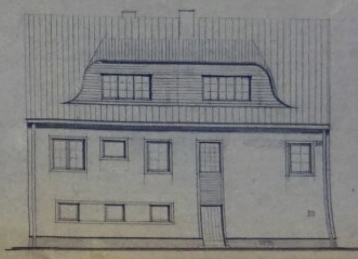




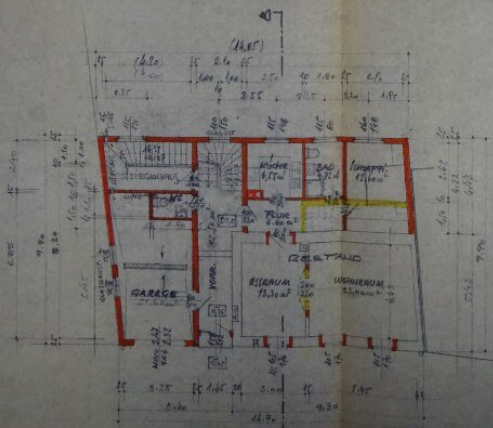
ANSICHT - CARNUNTUMSTRASSE



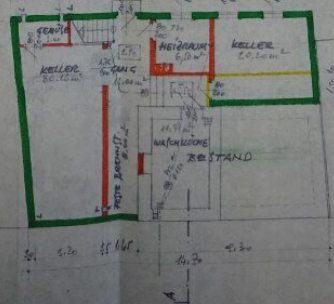
SCHNITT A-B



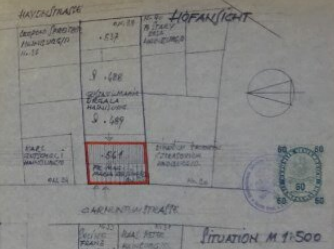
ANSICHT STRASSE



ERDGESCHOSS  
 VERBAUTE FLÄCHE: 116,63 m²  
 UNVERBAUTE FLÄCHE: 87,50 m²



KELLERGESCHOSS  
 VERBAUTE FLÄCHE: 85,20 m²



SITUATION M 1:500

**EINREICHUNGSPLAN M 1:100**

FÜR FR. MAG. MARIA DEISINGER, ÜBER DEN  
 BU- u. UMBAU AM WOHNHOF IN HAINBURGER  
 CARNUNTUMSTRASSE NR. 22. AUF PARS. 53 u.  
 54. WOHNF. u. HAINBURGER HAYDENTRASSE NR. 38.  
 GRUNDSTÜCKER FR. FR. GÖTTV. u. MARG. DRGALA

**BAUHER:** Frau Maria Deisinger

**GRUNDSTÜCKER:** Gottfried Drgala, Margarete Drgala

**BAUVERORDNUNG:** ...

**BAUVERGEBER:** ...

## Objektbeschreibung

### Herzlich willkommen in Hainburg an der Donau!

Dieses großzügige Einfamilienhaus steht ab auch sofort zur **Miete** bereit und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Wohnraum für Familien oder als **Arbeiterquartier** für Firmen, die in der Umgebung tätig sind. Der Mietpreis beträgt monatlich **2.900€** (inkl. 20 % MwSt.).

### Eckdaten der Immobilie:

- **Miete:** 2.900 €/Monat (inkl. MwSt.)
- **Wohnfläche:** 210 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 8
- **Garage:** ca. 21 m<sup>2</sup> mit elektrischem Tor
- **Heizung:** Gasheizung

### Highlights des Hauses:

Das Haus überzeugt durch seine großzügigen und flexibel nutzbaren Räumlichkeiten. Der **Erdgeschossbereich** umfasst:

- 3 geräumige Zimmer
- eine helle Küche mit Blick auf den Garten
- ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- ein separates WC mit zusätzlichem Waschbecken

Über eine elegante Marmortreppe gelangen Sie in das **Obergeschoss/Dachboden** (ca. 100 m<sup>2</sup>), das mit fünf lichtdurchfluteten Räumen viel Platz für Arbeitsbereiche, Unterkünfte oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet.

### **Zusätzlicher Nutzen für Firmen:**

Der **Keller** bietet ideale Bedingungen für Lagerflächen, Aufenthaltsbereiche oder zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Der direkte Zugang zum großzügigen Garten sorgt für ein angenehmes Arbeits- und Wohnumfeld.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als **Arbeiterquartier** für Unternehmen, die in der Nähe tätig sind. Dank der ruhigen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung – Bratislava und Wien sind schnell erreichbar – bietet das Haus optimale Bedingungen für Mitarbeiter.

### **Attraktive Lage mit Top-Infrastruktur:**

Die Gemeinde Hainburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Krankenhaus, Kindergarten, Schulen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **Interesse geweckt?**

Nutzen Sie diese Chance und mieten Sie diese vielseitige Immobilie für Ihre Mitarbeiter oder sich selbst! **Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.**

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

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

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

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.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m  
Arzt <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap