

**7 Zimmer, 210m<sup>2</sup>, Garten, Keller, Garage & mehr in 2410  
Hainburg!**



**Objektnummer: 6846/129**

**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>	7
<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>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jakup Agolli

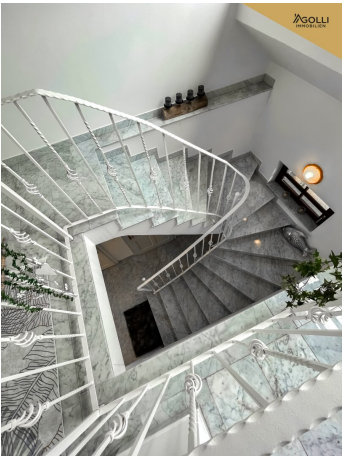
Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07











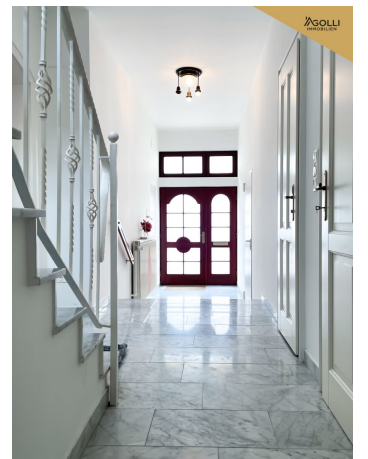






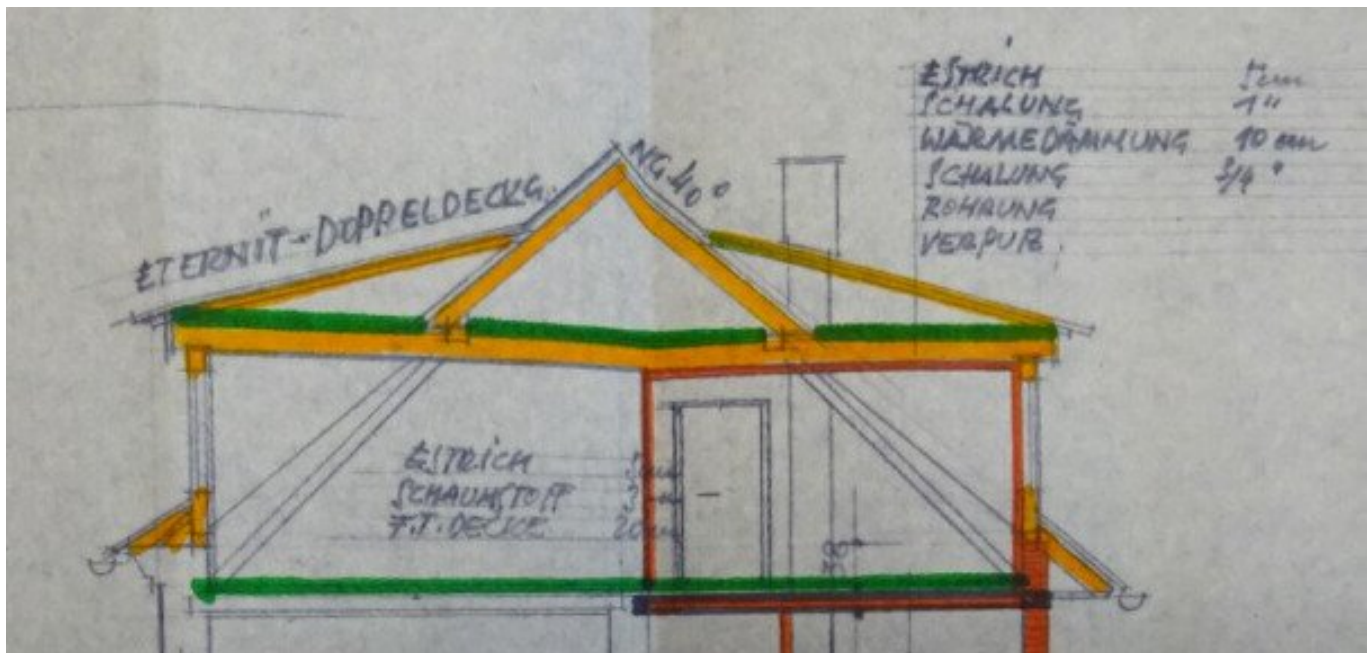


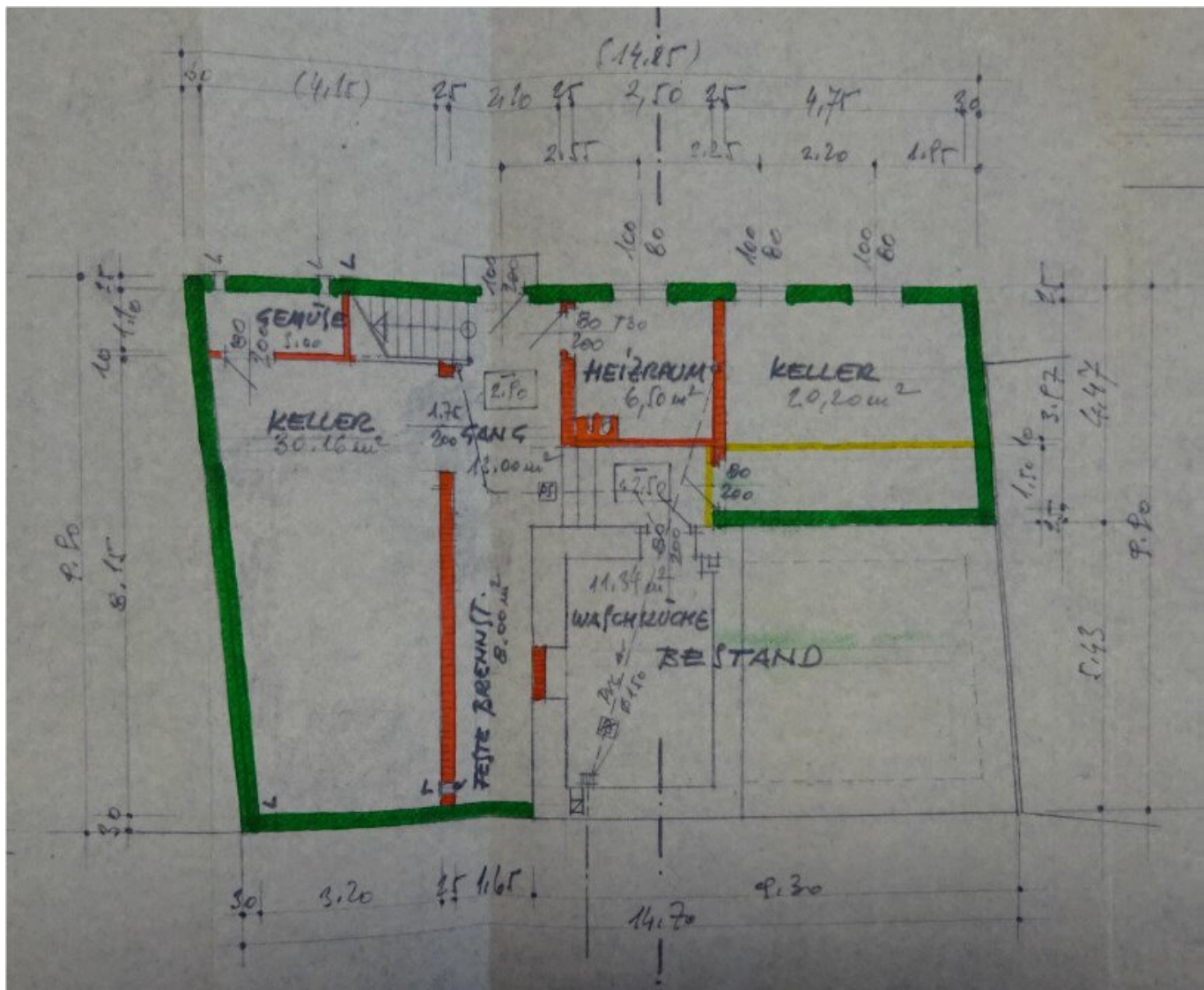


















# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen in der charmanten Gemeinde Hainburg an der Donau!

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Hainburgs. Dieses Objekt beeindruckt durch großzügige Wohnflächen und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Das attraktive Einfamilienhaus in 2410 Hainburg an der Donau, Niederösterreich, bietet eine einmalige Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Mit einem Kaufpreis von 417.000,00 €, einer Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern ist es das ideale Zuhause für Familien.

Schon beim Betreten des Hauses fällt der lichtdurchflutete Eingangsbereich ins Auge, welcher mit edlem Marmor ausgestattet ist. Im Erdgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, eine helle Küche mit herrlichem Blick auf den Garten, ein großzügiges Badezimmer mit WC, Waschbecken und Dusche sowie ein separates WC mit zusätzlichem Waschbecken.

Eine elegante Marmortreppe führt hinauf zur Galerie und eröffnet den Zugang zum ca. 100 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss/Dachboden. Dieses bietet fünf lichtdurchflutete Räume, die individuell nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden können. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Ausblick auf das Panorama von Hainburg und den Schlossberg.

Der vielseitig nutzbare Keller, zu dem auch ein Technikraum gehört, kann als Fitnessbereich, Abstellraum oder Gästezimmer genutzt werden. Zudem bietet der Keller direkten Zugang zum großzügigen Garten, der viel Licht und Privatsphäre bietet.

Das Haus verfügt über eine ca. 21 m<sup>2</sup> große Garage mit elektrischem Tor und wird über eine Gasheizung beheizt.

Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen und attraktiven Stadtteil von Hainburg. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Krankenhaus, Kindergarten, Schulen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung per Zug sind sowohl Bratislava als auch Wien schnell erreichbar.

Diese Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie eine wunderbare Lebensqualität in einer idyllischen und zugleich gut angebundenen Umgebung.

**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!**

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.

### **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