

## Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial in Hainburg an der Donau



**Objektnummer: 5498/368**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner 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>	1911
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	172,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	9,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,13 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	261.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	67,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

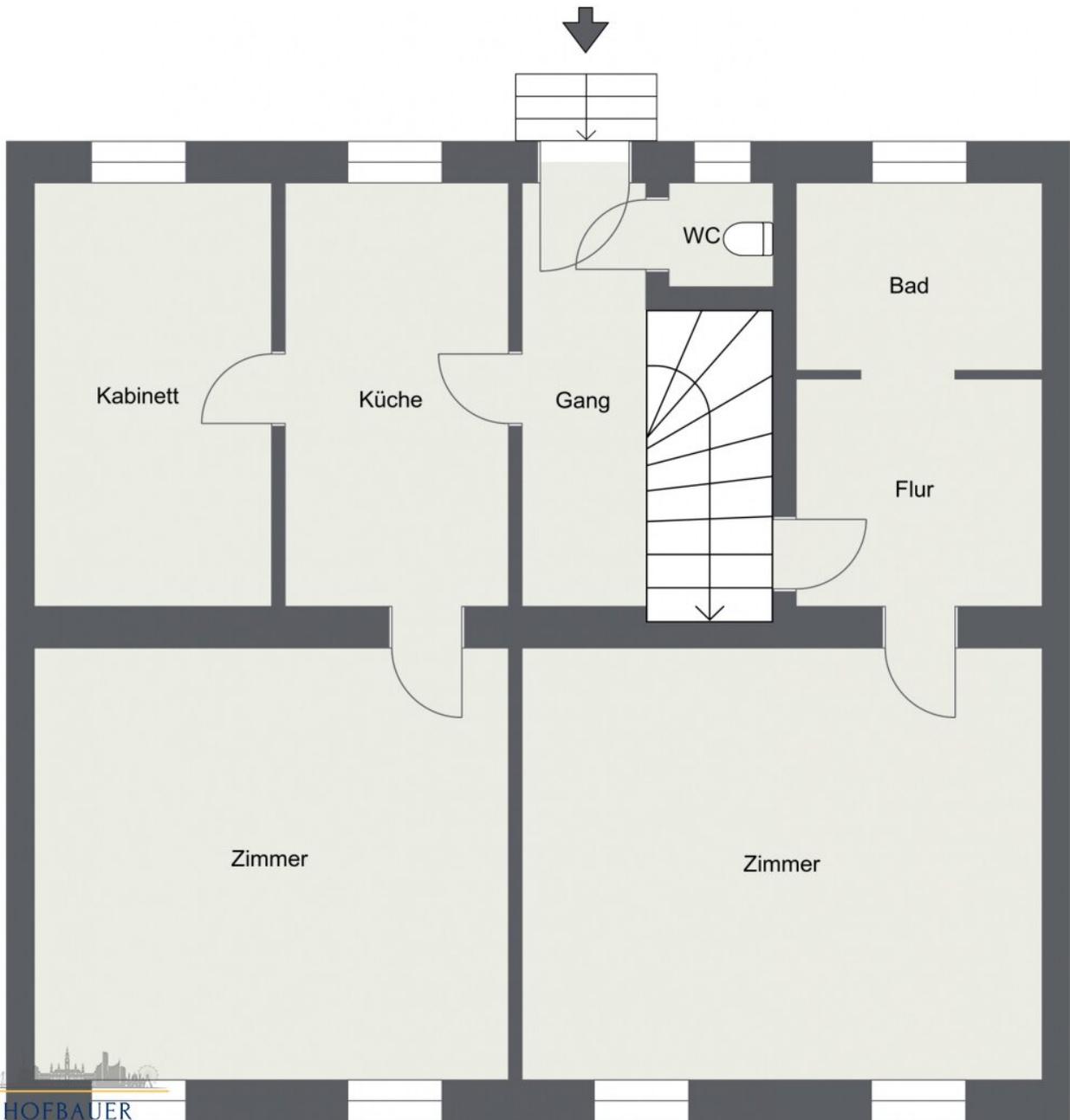
## Ihr Ansprechpartner

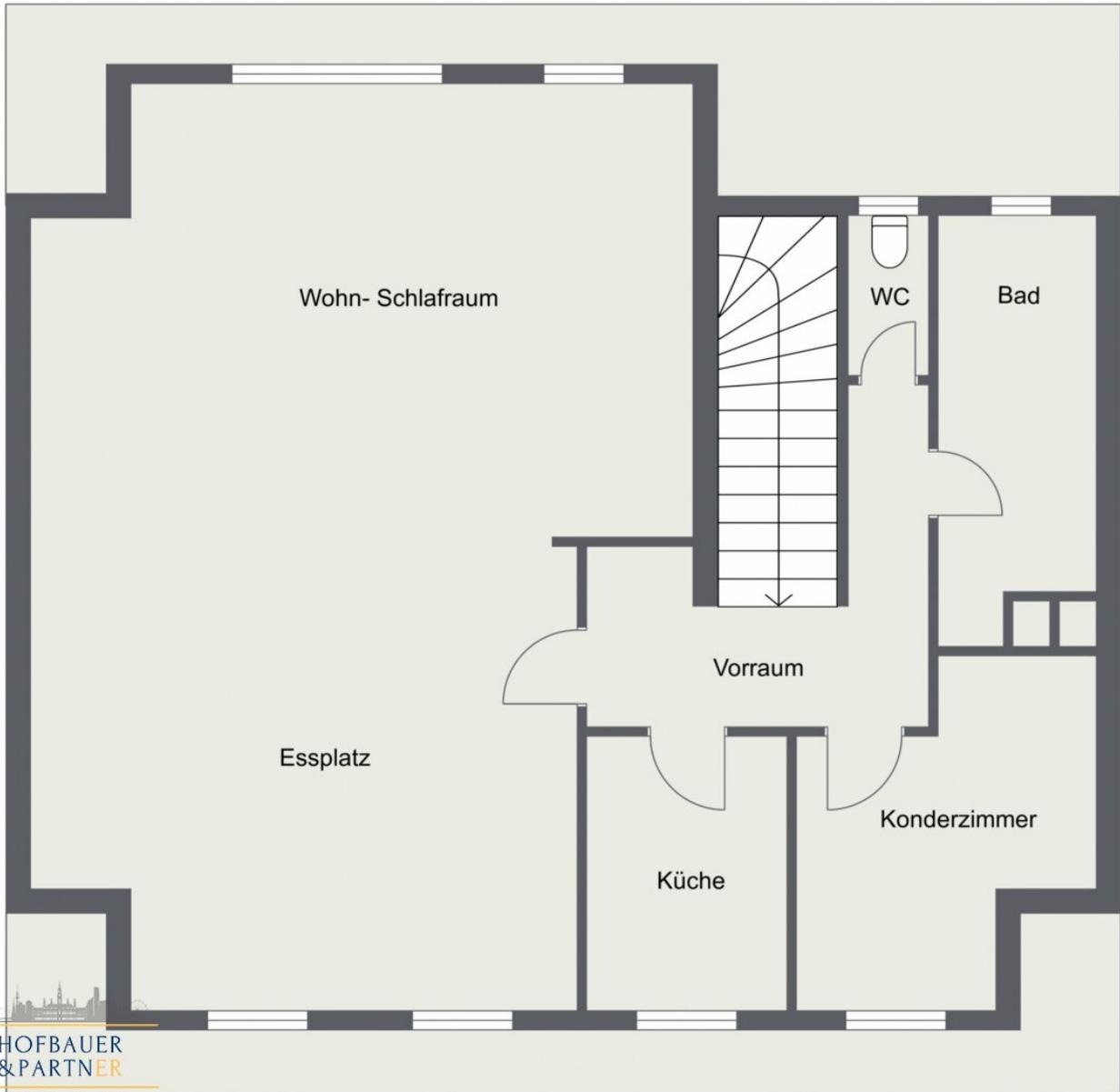


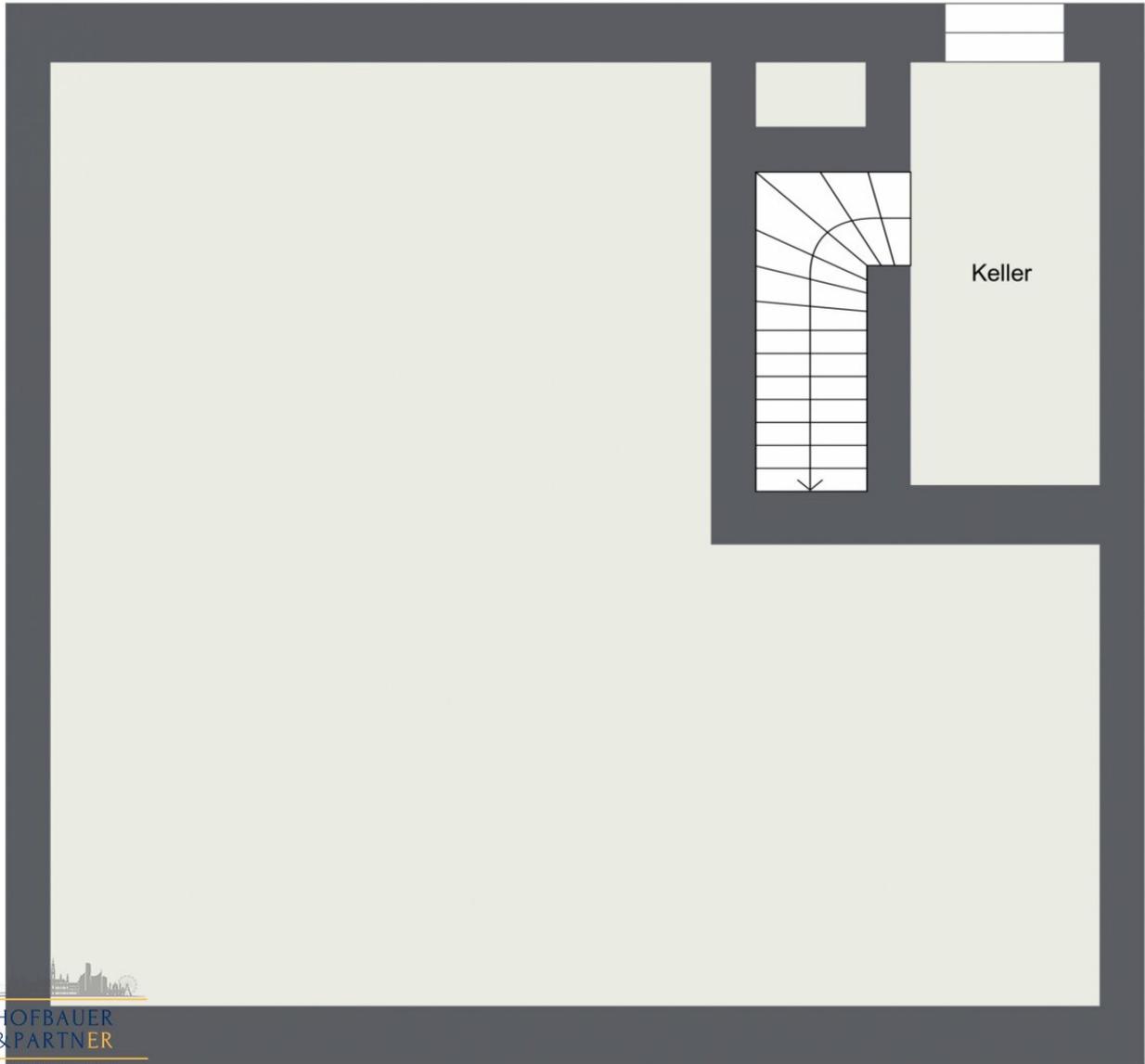
**Ing. Erik Hofbauer**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha Firnbergstrasse 7/3  
1100 Wien









## Objektbeschreibung

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Hainburg an der Donau (PLZ 2410) steht dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1911, das sich ideal für alle bietet, die ein Sanierungsprojekt mit viel Potenzial suchen. Die Liegenschaft befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend mit bester Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> auf einem ca. 770 m<sup>2</sup> großen, südöstlich ausgerichteten Grundstück. Der Garten lädt zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein – ob als Ruheoase oder großzügige Spielfläche.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, eine Gaszentralheizung und ist teilunterkellert. Die Aufstockung des Dachgeschosses erfolgte 1970. Es ist voll erschlossen mit Strom-, Wasser- und Kanalanschluss. Allerdings ist die Immobilie stark sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen und ein wahres Schmuckstück daraus zu machen.

### **Besonderheiten:**

Die Kombination aus der charmanten Lage im historischen Hainburg, der großzügigen Grundstücksfläche und dem individuellen Gestaltungsspielraum macht dieses Haus zu einer einmaligen Gelegenheit.

### **Lage:**

Hainburg an der Donau ist eine beliebte Stadt im Bezirk Bruck an der Leitha und liegt nur rund 15 Kilometer von der slowakischen Hauptstadt Bratislava entfernt. Die Nähe zur Donauauenlandschaft und der historische Altstadt kern verleihen der Stadt ein besonderes Flair.

Weitere Infos entnehmen Sie hier: [www.niederösterreich.at](http://www.niederösterreich.at)

Nutzen Sie diese Chance und machen Sie dieses Einfamilienhaus zu Ihrem Traumprojekt! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Besichtigungen gerne zur Verfügung.

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 261.000,00

Betriebskosten: € 67,80

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter [+43 \(0\) 664 23 32 280](tel:+4306642332280) oder [e.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:e.hofbauer@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.