

**Luxuriöses Einfamilienhaus mit nachhaltiger und moderner Architektur in 2410 Hainburg an der Donau.**



**Objektnummer: 6846/96**

**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>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<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?](#)

## ???????Ein Traumhaus in Hainburg an der Donau !

extrem Energiesparende Lufwärmepumpe + 14kW Photovoltaikanlage + 3-fach verglaste Schallschutzfenster mit Fliegengitter sowie elektrische Lamellen Jalousien + Doppelgarage + Vorplatz für bis zu 3 Pkw + Massivbauweise mit Ytong + Kamin im Wohnzimmer + hochwertige Küche mit Kochinsel und Bosch Geräte + Alarmanlage mit Videoüberwachung + 4 Schlafzimmer und vieles mehr...

Das im Jahr 2020 erbaute Einfamilienhaus wurde im Hause des Architekturbüro von Ing. Eigner geplant und bis ins letzte Detail durchgedacht. Der Bauherr legte besonders viel Wert auf die Verwendung von nachhaltigen und ökologischen Baumaterialien und vor allem auf eine umweltfreundliche Heizungsart. Mit einer Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage ist das Haus mit dem Besten vom Besten ausgestattet und hat somit geringe Heiz und Stromkosten. Über die Fußbodenheizung können Sie das gesamte Haus heizen und auch kühlen, so sorgen Sie bequem für ein angenehmes Raumklima. Die maßangefertigte Küche mit moderner Kochinsel ist mit Bosch Geräten ausgestattet und fügt sich perfekt in das Gesamtdesign des Hauses ein. Ein weiteres Highlight ist die Doppelgarage mit angrenzendem Büro und einem WC. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer, im nördlichen Teil des Hauses, beeindruckt durch seine riesige Fensterfront und über die raumhohen Schiebefenster gelangt man auf die herrliche Terrasse aus der man einen herrlichen Grünblick genießen kann und sich im eigenem Garten entspannen kann. Im unteren Teil des Hauses befindet sich noch ein Master-Bedroom mit einem begehbaren Kleiderschrank , einem privatem Badezimmer ein getrenntes Wc sowie Wasch/Technickraum. Im OG befinden sich noch 3 Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem getrennten WC.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage sowie ein kleines Büro. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum und ein WC.

Der Vorteil dieser Doppelgarage liegt darin, dass sie über eine Fußbodenheizung verfügt und mit wenigen Schritten zu einer ebenerdigen Zwei-Zimmer-Wohnung mit 61m<sup>2</sup> Wohnfläche umgebaut werden kann.

## Das Haus im Überblick:

### EG

- herrliches Wohnzimmer mit einem Designer Kamin
- Sicherheitstüre und Sicherheitssystem bestehend aus Alarmanlage, Bewegungsmelder, Audio & Video Kamera
- Vorraum mit begehbare Garderobe
- Technikraum mit Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage 14kW, Entkalkungsanlage
- Doppelgarage mit 36m<sup>2</sup>, Vorbereitung einer E-Ladestation für Elektroautos, einem angrenzendem Büro und einem Wc
- maßangefertigte Küche mit Kochinsel, Bosch Geräten und einem Esstisch für bis zu 6 Personen
- überdachte Terrasse über die ganze Nordwestseite des Hauses und Zugang zum Garten
- begehbare Speisekammer mit Regalen und einem Gefrierschrank
- Hausherrnschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, einem privatem Badezimmer mit Walk-In Dusche sowie einem Ausgang auf die Terrasse.

### OG

- 3 vollwertige Schlafzimmer

- ein Badezimmer mit Badewanne und Walk-In Dusche, Armaturen der Marke Hansgrohe
- getrenntes WC
- Begehbare Garderobe
- praktischer Abstellraum

Weitere Infos:

- elektrisches Eingangstor aus Aluminium
- Gelände wurde landschaftlich gestaltet und ist komplett eingezäunt
- 3-fach verglaste Fenster mit Fliegengitter und mit elektrischen Lamellen Jalousien
- in nur 5 Minuten zu Fuß bei der Donau
- Vorbereitung für eine Klimaanlage im ganzen Haus
- echter Holzboden im gesamten Haus
- Kaufpreis € 749.000 ,-
- Verfügbar AB SOFORT!!

Wir laden Sie herzlich zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin ein und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Traumimmobilie in Hainburg an der Donau.

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

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap