

Exklusive Architektenvilla mit Schwimmteich, Gästehaus und idyllischem Garten



Objektnummer: 504

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	214,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	4
Garten:	900,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**FINAN-
ZIERUNG,
DIE ZU
IHREM
PROJEKT
PASST**



EIN VERGLEICH LOHNT SICH – WIR MACHEN IHN FÜR SIE

Jahrzehntelange Erfahrung.
Persönliche Beratung.

- ✓ Maßgeschneiderte Finanzierung
- ✓ Unverbindlich & kostenlos
- ✓ Persönlicher Ansprechpartner

JETZT INFORMIEREN – ES LOHNT SICH!

Ihr persönlicher Finanzierungsexperte, **+ 43 699 11650314**











Objektbeschreibung

Allgemeine Informationen

- **Grundstücksfläche:** 2.000 m² - zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere **1.180 m²** optional zu erwerben.
- **Gesamtfläche Wohnhaus:** 214 m²
- **Erdgeschoss (EG):** 137 m²
- **Obergeschoss (OG):** 77 m²
- **Baujahr:** 1995
- **Generalsanierung:** 2022-2024
- **Schwimmteich:** ca. 100 m²
- **Gartengestaltung:** ca. 900 m²
- **Gästehaus:** ca. 30 m²
- **Gartenhaus:** 12 m²
- **Sicherheitssystem:** Alarmanlage mit Videoüberwachung
- **Aussicht:** Fernsicht über die Donauauen bis nach Wien
- **Sonnenstunden:** Nahezu ganztägige Sonnenstunden, beeindruckende

Sonnenuntergänge

- **Verfügbarkeit:** Umgehend verfügbar

Erdgeschoss (EG)

- **Wohnbereich:** Offener Wohnbereich mit integrierter Küche
- **Zusätzliche Räume:** Vorraum mit Gäste-WC
- **Terrasse:** Großflächige Terrasse aus Naturstein lädt zur Entspannung und Freizeit ein
- **Raumhöhe:** Überwiegend zweigeschossige Raumhöhe für ein luftiges Raumgefühl
- **Stauraum:** Ausgedehnter Stauraum für diverse Nutzungsmöglichkeiten
- **Weitere Raumnutzung:** Sauna, Fitnessraum
- **Fenster:** Großzügige Fenster für viel Tageslicht und eine helle Atmosphäre. Elektrische Jalousien sorgen für effektive Beschattung.
- **Heizung:** Gaszentralheizung und zusätzliche Elektrofußbodenheizung
- **Kachelofen:** Mit Sichtfenster für gemütliche Abende

Obergeschoss (OG)

- **Treppe:** Offene Treppe ins Obergeschoss mit Galerie und Zugang zur Terrasse
- **Schlafzimmer:** Zwei Schlafzimmer verfügen über en Suite Bäder; eines der

Schlafzimmer ist zusätzlich mit einer begehbaren Garderobe ausgestattet.

- **Ausstattung:** Die gesamte Immobilie ist mit Smart-Home-Technologie ausgerüstet, und elektrische Glaskuppeln sorgen für zusätzliche Belichtung.

Gästehaus

- **Gesamtfläche:** 30 m²
- **Wohnbereich:** Mit integrierter Küche
- **Bad:** Das Badezimmer ist mit einem WC und Warmwasser ausgestattet.
- **Heizung:** Holzofen
- **Boden:** Holzboden
- **Anschluss:** Klimaanlage
- **Außenbereich:** großzügige Terrasse mit Granitsteinpflasterung

Außenbereich

Der Garten besticht durch einen naturnahen Charakter und eine Vielzahl an besonderen Ausstattungsmerkmalen:

- **Schwimmteich:** Ausgestattet mit einem Holzdeck, Wasserfall sowie einer Filteranlage. Die Wassertiefe beträgt ca. 1,5 m bis 3 m. Der Einstieg erfolgt über eine Natursteintreppe.

- **Bachlauf:** Der Schwimmteich ist verbunden mit einem ca. 30 m langen Bachlauf, der in ein zusätzliches Wasserbiotop mit einem Wasserfall mündet.
- **Vegetation:** Ein alter Baumbestand, Sträucher und Stauden gewährleisten die Uneinsichtigkeit des Gartens und schaffen eine idyllische Atmosphäre.
- **Trockensteinmauern** und **idyllische Gartenbeleuchtung** verleihen dem Garten zusätzlich Charme.
- **Wegeführungen:** Zahlreiche Wege sind mit Natursteinplatten ausgelegt und führen durch den Garten.
- **Bewässerungsanlage:** Eine Bewässerungsanlage sorgt für die optimale Versorgung des Staudenbereichs.
- **Garten- bzw. Gerätehaus:** Ein 12 m² großes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.
- Dieser Garten bietet nicht nur einen naturnahen Rückzugsort, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung.

Besonderheiten

- Das Haus wurde zwischen 2022 und 2024 generalsaniert und bietet somit modernen Komfort und aktuelle Technik.
- Die Kombination aus großzügiger Raumhöhe, offenen Wohnbereichen und hochwertigen Materialien verleiht dem Haus ein luxuriöses Ambiente.
- Die verschiedenen Heizmöglichkeiten und die Smart-Home-Ausstattung bieten höchsten Wohnkomfort.

- Der 100 m² große Schwimmteich und die vielfältig gestaltete Gartenanlage sind Highlights des Außenbereichs und laden zum Schwimmen, Entspannen und Genießen der Natur ein.
- Großartige und weitläufige Fernsicht über die Donauauen bis nach Wien
- Das separate Gästehaus bietet zusätzlichen Raum und Komfort für Besucher, während das Gartenhaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Mittelalterstadt Hainburg in einer ruhigen, sonnigen und uneinsichtigen Hanglage am Fuße des Hexenbergs, die einen beeindruckenden Fernblick bietet.

Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Erreichbarkeit von Wien (40 Minuten) und Bratislava (20 Minuten) mit dem Auto. Zudem sind die Flughäfen Schwechat (30 Minuten) und Bratislava (25 Minuten) schnell zu erreichen.

Die Stadt bietet sehr gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, insb. die Zugverbindungen nach Wien (Schnellbahn S7) sowie der Anschluss an die Ostbahn (Wien – Bratislava) via Kittsee sind hervorzuheben.

Alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs, diverse Gastronomiebetriebe sowie ein Einkaufszentrum sind leicht zu Fuß bzw. per Rad oder Auto in wenigen Minuten zu erreichen.

Naturbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege. Der nahegelegene Nationalpark Donauauen bietet vielfältige Möglichkeiten zur täglichen Erholung. Die Stadt selbst und die gesamte Umgebung bieten zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele.

Ein besonderes Highlight: Hainburg erhält einen neuen Bildungscampus mit einem öffentlichen Gymnasium und einem FH-Standort für Biotechnologie, was die Attraktivität der Lage zusätzlich steigert.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic unter Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: office@atriumglobal-investment.at

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches

Nahverhältnis besteht!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Flughafen <4.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap