

**Gemütliches Häuschen im schönen Hohenau am  
Schloßberg !**



**Objektnummer: 7908**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2273 Hohenau an der March
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 544,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 8,39
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

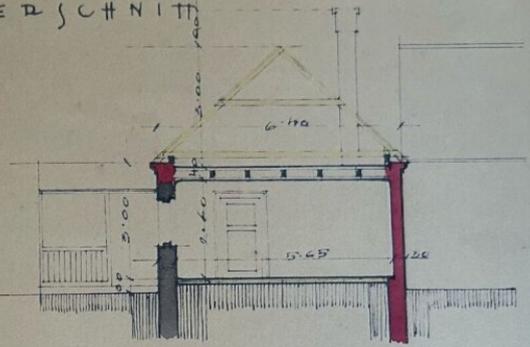
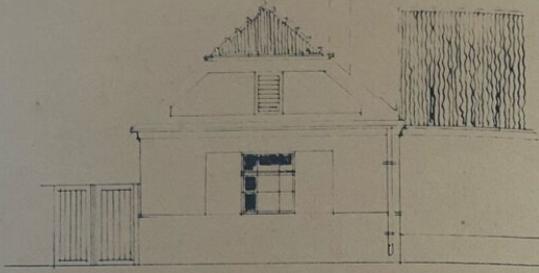
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf







ANSICHT - QUERSCHNITT



PLAN ÜBER DIE ADAPTIERUNG DES  
HAUSES NO 280. PARZ. NO 61/1 GEBÖRIG  
HERRN JOH. HEISTERA IN HOHENAU.

GRUNDRISS 1=100

SITUATION 1=3600



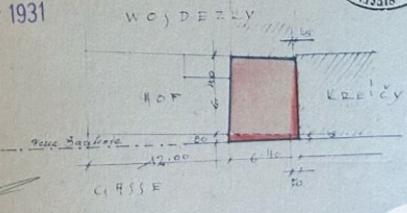
RABENSBURG IM  
MÄRZ 1931.

Karl Gessinger  
Stadtbaumeister  
Rabensburg Nr. 340.

5. März 1931

*Karl Gessinger*  
Stadtbaumeister

*Johann Heister*



4

# Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Gemütliches Häuschen mit ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Einreichplan wurde bereits angefordert, die genaue m<sup>2</sup> Angabe wird nachgereicht.**
- **Wohnfläche bestehend aus - Essbereich/Küche, Wohn/Schlafzimmer, Abstellraum, Bad**
- **Eigengrund mit 138m<sup>2</sup>**
- **Neuwertige Einbauküche**
- **Kunststoffenster mit Doppelverglasung**
- **Kleiner aber feiner Garten**
- **Heizung via Pellets**

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses Haus bietet 2 **begehbare Zimmer** – den **Wohn-Schlafbereich** **Küchenbereich** .

Eine **Terrasse** mit 10m<sup>2</sup> und ein **Garten** mit 80m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es einen **Abstellräume** und einen Eingangsbereich inklusive **Vorraum** . Weiteres ist ein **Badezimmer** mit Dusche und Fenster vorhanden mit getrenntem WC. Das Haus besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung und den gemütlichen Charm.

## **Bahnverbindung**

Der Bahnhof Hohenau liegt an der Nordbahnstrecke und wird von Regionalzügen bedient, die Verbindungen nach Wien, Wiener Neustadt, B?eclav und Bernhardsthal bieten. Die Fahrtzeit nach Wien beträgt etwa 50 Minuten.

## **Busverbindungen**

Mehrere Buslinien verbinden Hohenau mit umliegenden Orten:?

- **Linie 561:** Mistelbach – Großkrut – Hohenau – Rabensburg
- **Linie 562:** Mistelbach – Neusiedl an der Zaya – Hohenau
- **Linie 569:** Hohenau – Großkrut – Poysdorf
- **Linie 573:** Altlichtenwarth – Mistelbach – Hollabrunn (Baustellenfahrplan)

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.