

**Geräumiges Einfamilienhaus mit Garten und Balkon –
ideal für Familien!**



Objektnummer: 7419/195

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2402 Haslau an der Donau
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	96,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

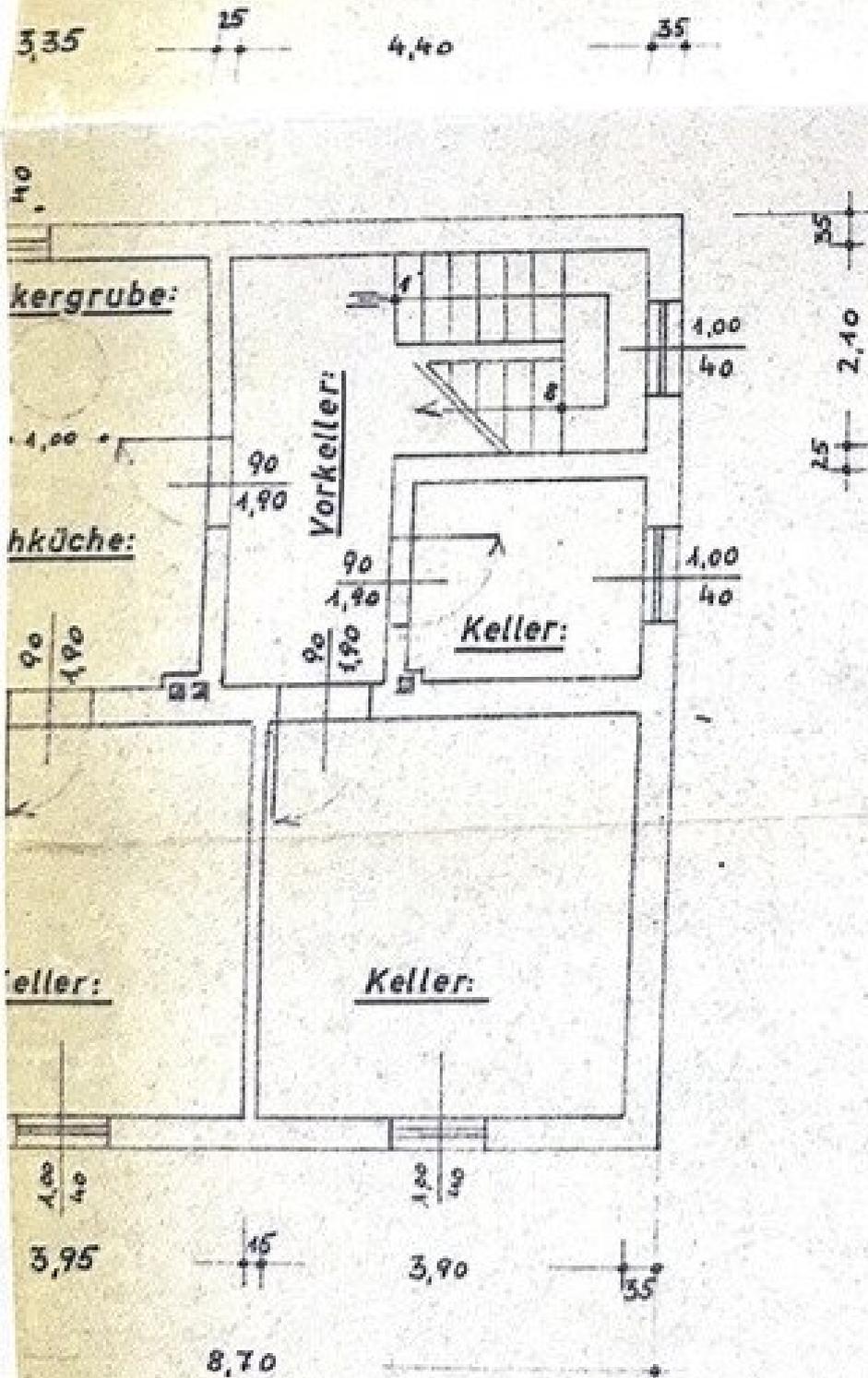
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Kellergeschoß



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein charmantes Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Lage in Haslau an der Donau. Das Haus bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen sowie ein voll unterkellertes Untergeschoss. Ein kleiner Garten sowie eine Einfahrt mit Parkmöglichkeit vor der Garage runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großzügiges Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung an Wien und die umliegende Infrastruktur genießen möchten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- **Eingangsbereich:** Über einen langen Flur mit Zwischentüre gelangt man in den Vorraum des Erdgeschosses
- **Stiegenaufgang:** Vom Vorraum führt die Treppe ins Obergeschoss oder in den Keller
- **WC:** Separates Gäste-WC
- **Badezimmer:** Großzügiges Bad mit Dusche
- **Küche:** Separate Küche mit Essbereich und angrenzender Speisekammer
- **Esszimmer/Büro:** Vom Küchenbereich oder Wohnzimmer aus begehbar (nicht zentral begehbar) – flexibel nutzbar
- **Wohnzimmer:** Geräumig und klimatisiert, Zugang zum Esszimmer/Büro

Obergeschoss:

- **Stiegenaufgang mit Fenster:** Heller Aufgang mit Blick ins Grüne
- **Flur:** Verbindet alle Räume und ermöglicht Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer:** Großzügiges Hauptschlafzimmer
- **Zweites Schlafzimmer:** Zugang zu einem weiteren angrenzenden Zimmer – ideal als Ankleidezimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum

- **Zusätzliches Zimmer:** Separates Zimmer, z.B. als Büro, Gästezimmer oder weiteres Kinderzimmer nutzbar

Keller:

- unterkellert – vielseitig nutzbar als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt

Außenbereich:

- **Garten:** Kleiner, pflegeleichter Garten für gemütliche Stunden im Freien
- **Einfahrt:** Platz für ein Auto vor der Garage
- **Garage:** Praktisch für Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum

Lage:

Haslau an der Donau liegt im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich. Die idyllische Lage direkt am Nationalpark Donau-Auen bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Naturerlebnissen.

Trotz der naturnahen Umgebung erreichen Sie Wien in rund 30 Minuten. Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und öffentlicher Verkehrsanbindung (S-Bahn-Station Haslau-Maria Ellend).

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.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle

wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap