

Idyllisches Doppelhaus in ruhiger Sackgasse – Wohnen mit Privatsphäre und Komfort



Objektnummer: 6846/114

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	68,86 m²
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

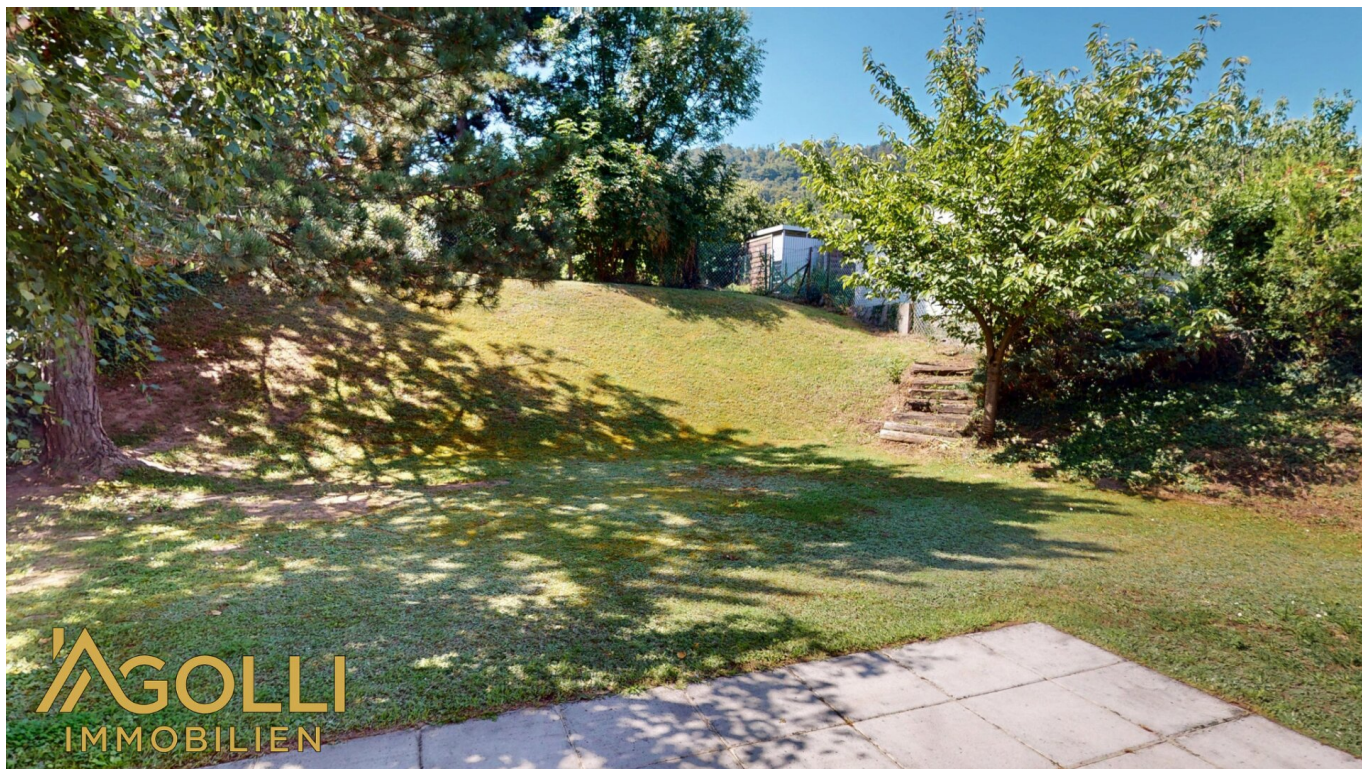
Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

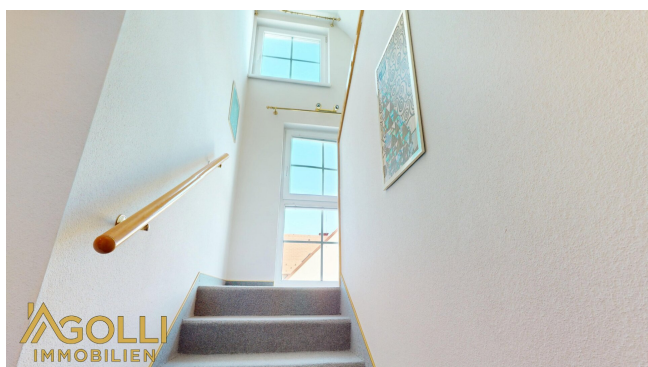
Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau



















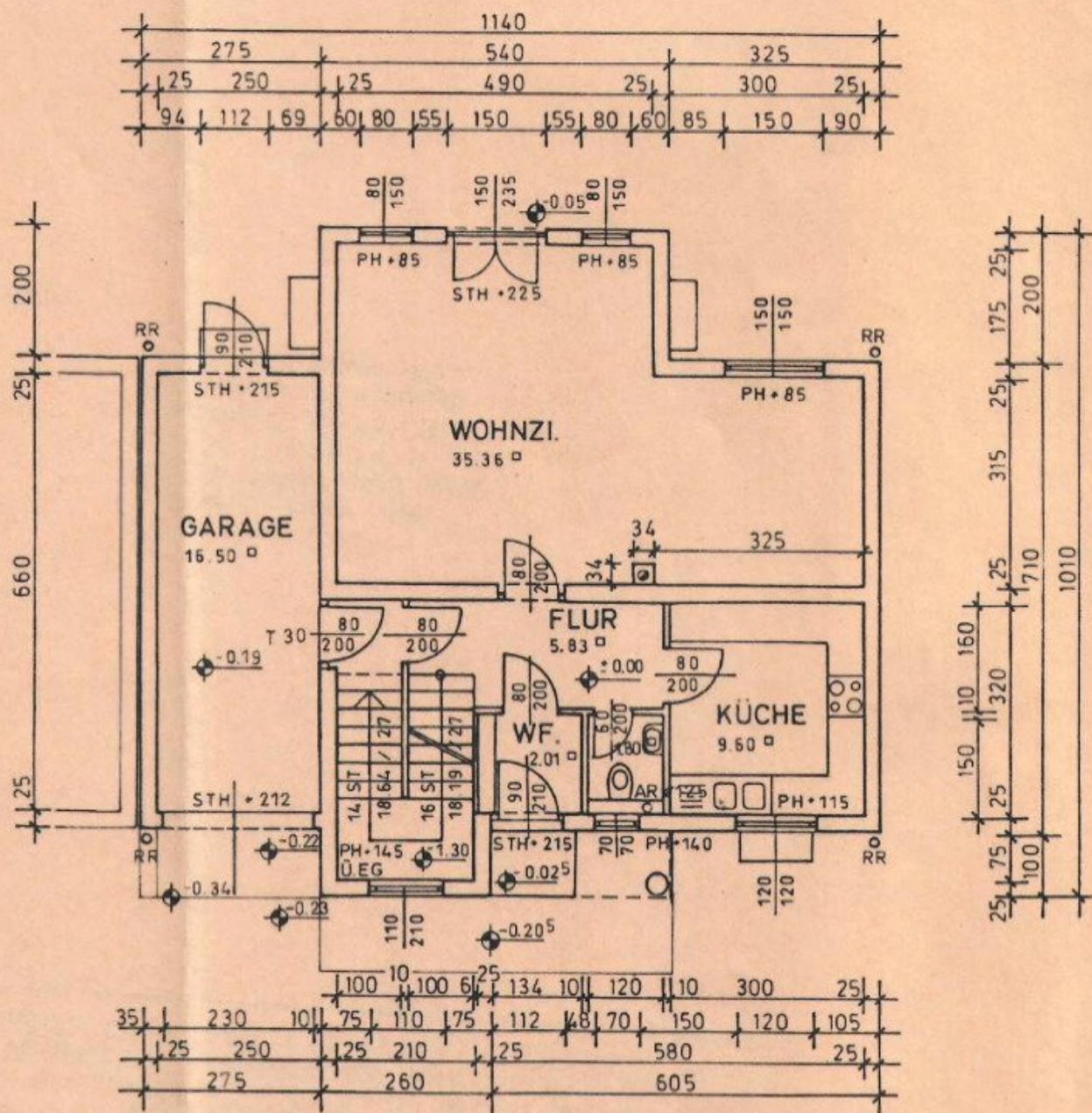




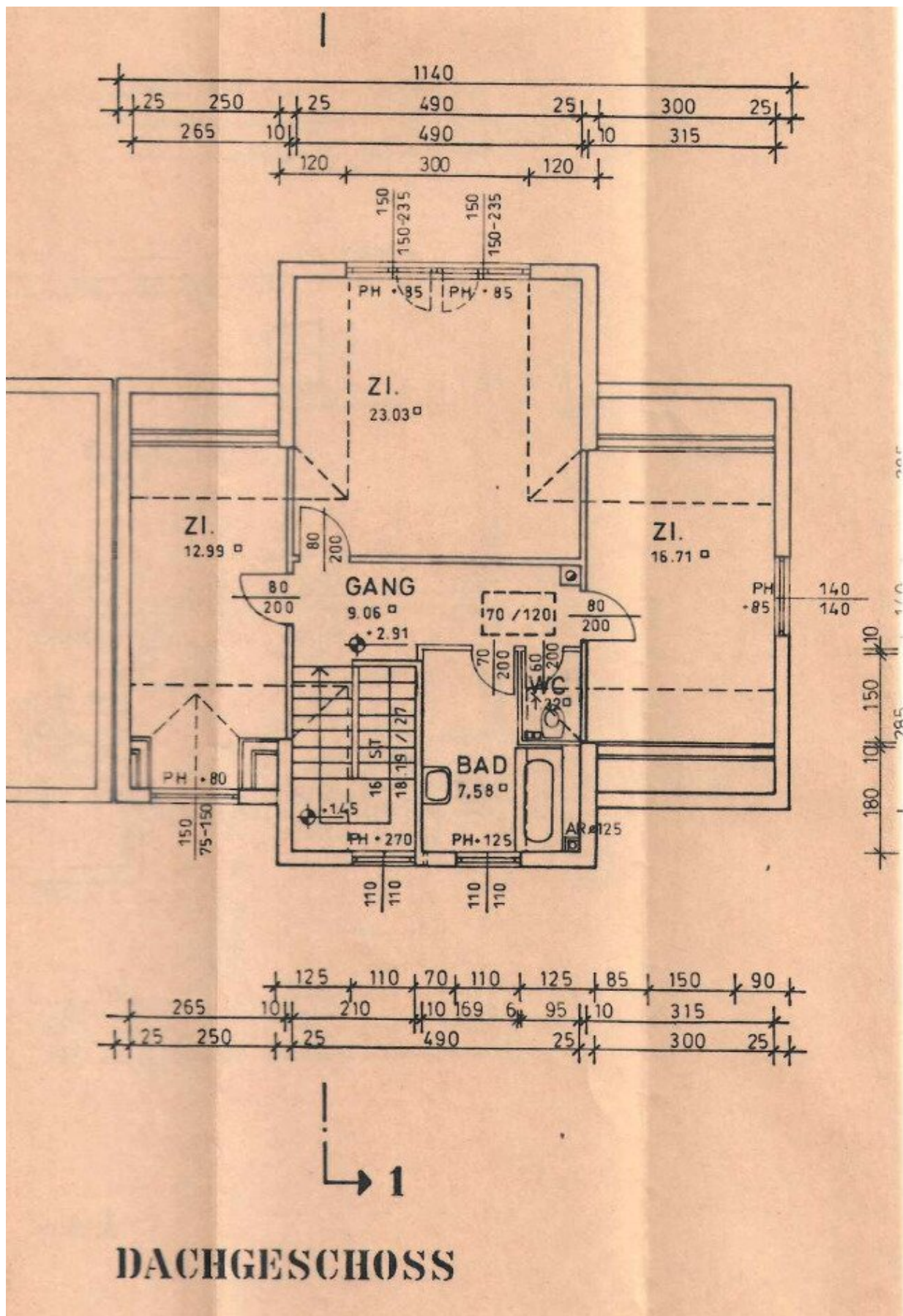








ERDGESCHOSS



P L A N U N G

U N D

B A U L E I T U N G

Architekt
Dino. Wilhard Haderer

Römergasse 38
2410 Hainburg/D.

Tel.: 02165/3908

Bauleitungskanzlei

Blattgasse 8
1030 Wien

Tel.: 0222/751292

T E C H N I S C H E B E S C H R E I B U N G

=====

FUNDAMENTE: Streifenfundamente aus Stampfbeton

KELLERMAUERWERK: ca. 30 cm Stampfbetonmauerwerk
Schalreine Betonwände

AUSSENMAUERWERK: 25 cm Hohlblockmauerwerk 5 cm Wärmeschutzfassade
und Granolan Dünnputz

ZWISCHENWÄNDE: 10 cm Gipsdielen

DECKEN: Stahlbeton-Ortbetondecken mit ebener Untersicht
malerfertig

DÄCHER: Holz-Satteldachstuhl mit Eternitdoppeldeckung

INNENPUTZ: Gipsmaschinenputz

FASSADE: Granolan Dünnputz

FUSSBODENKONSTRUK-
TION im Keller: Rollierung, Folie, 8-10 cm Betonflötz mit ge-
glätteter Oberfläche

WÄRMEDÄMMUNG: Fußbodendämmplatten über Keller 2 x 30/25 mm
Erdgeschoß 1 x 30/25 mm
Dachgeschoßdecke Teilwolle - Wärmedämmfilz

AUSSTATTUNG

=====

- FUSSBÖDEN:** Wohn- und Schlafzimmer: Spannteppich
Vorraum, Abstellraum u. Küche: PVC-Belag
Terrasse: Waschbetonplatten
- VERFLIESUNG:** Bad: bis auf Türstockhöhe (ca. 2 m)
WC: bis auf Schalterhöhe (ca. 1,5 m)
Küche: in den Naßgruppen bei Herd und Abwäsche
im Ausmaß von ca. 1,50 - 2 m²
Bad+WC: Keramische Bodenplatten
- SANITÄRE
EINRICHTUNG:** WC: 1 Niederspülklosett samt Sitzbrett mit Abdeckung
und Waschbecken
Bad: 1 Einbauwanne mit Wannenfüll- u. Brausebatterie
Wiederspülklosett samt Sitzbrett mit Abdeckung
1 Waschbecken mit Einlochmischbatterie
Anschluß für Waschmaschine und Dusche im Bad
vorgesehen.
Küche: Die Anschlüsse für die Abwäsche, Herd und
Geschirrspüler sind bauseits vorgesehen, hin-
gegen keine Geräte (nur gegen Sonderwunsch)
- ELEKTRO-
INSTALLATION:** Anschluß von 5 Stromkreisen für jedes Reihenhäus
Jeder Raum erhält einen Mittelauslaß, wo erforder-
lich - Wechselschalter
- Küche: 3 Schukosteckdosen
1 Deckelauslaß mit Schalter
Bad: 1 Deckelauslaß mit Schalter
und Rasiersteckdose
Leerverrohrung für Waschmaschine
WC: 1 Wandauslaß mit Schalter
Wohnzimmer: 1 Deckenauslaß mit Schalter
2 Schukosteckdosen
1 TV-Antennen-Steckdose
Schlafzimmer: 1 Deckenauslaß mit Schalter
2 Schukosteckdosen
Vorraum: 1 Deckenauslaß mit Wechselschalter
Leerverrohrung für Telefon
Windfang: 1 Deckenauslaß mit Wechselschalter
Abstellraum: 1 Deckenauslaß mit Schalter
Speis: 1 Deckenauslaß mit Schalter
- HEIZUNG:** Es ist noch nicht entschieden ob eine Gasetagen-
heizung mit Warmwasseraufbereitung - Gaskombithermen,
oder eine Elektro-Direktheizung zur Ausführung kommt.
In jedem Reihenhäus ist ein Kamin vorgesehen (D.16cm).

FENSTER- UND
BALKONTÜREN:

Holz- oder Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
Einhanddrehkippsbeschlag im Fenster montiert

TÜREN:

Vollbau- bzw. Glastüren (wo erforderlich) Mahagoni
in Stahlzargen mit Gummidichtung montiert

MALEREI:

Alle Räume sind mit einer einheitlichen Leimfarbe
mit Dispersionsbeigabe gemalt

KELLERGE SCH OSS:

Es sind mehrere Kellerräume, ein Vorraum und ein
Schutzraum geplant.

AUSSENANLAGEN:

Die Freifläche erhält eine einfache gärtnerische
Gestaltung, die Zugangs- und Zufahrtswege werden
in Bitukies ausgeführt und mit Raseneinfassungs-
steinen abgegrenzt.

Auf dem Grundstück sind insgesamt 16 Reihenhäuser
geplant.

S O N D E R W Ü N S C H E:

Bezüglich Sonderwünsche sind geringfügige bauliche
Abänderungen innerhalb des Reihenhauses möglich.
Die Neubauten beinhalten Baufeuchte, die mindestens
2 Jahre anhält, es wäre in diesem Zeitraum von
Tapezierung, Einbaumöbeln und Einbauschränken ab-
zuraten.

Sollte dies trotzdem gewünscht werden, müssen ent-
sprechende Lüftungsschlitze vorgesehen werden.

B A U K O S T E N :

Die reinen Baukosten für die Reihenhäuser inkl.
Garage werden auf heutiger Preisbasis mit rund
S 12.500,-/m² Wohnnutzfläche zuzüglich 20 %
USt. geschätzt.

Das ergibt reine Baukosten, ohne Herstellungskosten
für die Straße, für das

TOPOGRAPHISCHE BESCHREIBUNG

Lt. Einreichplan vom Juni 1990

	Haus Type A			Haus Type B			Haus Type C		
Kellergeschoß:	Keller 1:	24,51 m ²		Keller 1:	37,93 m ²		Keller 1:	30,02 m ²	
	2:	18,86 m ²		2:	19,26 m ²		2:	6,96 m ²	
	3:	5,23 m ²							
	Vorraum:	17,69 m ²		Vorraum:	4,94 m ²		Vorraum:	16,25 m ²	
	Schutzraum:	9,98 m ²		Schutzraum:	9,98 m ²		Schutzraum:	9,98 m ²	
		<u>76,27 m²</u>			<u>72,11 m²</u>			<u>63,21 m²</u>	
Erdgeschoß:	Windfang:	3,38 m ²		Windfang:	2,10 m ²		Windfang:	3,22 m ²	
	Küche:	12,98 m ²		Küche:	10,18 m ²		Küche:	7,92 m ²	
	Speis:	1,49 m ²							
	Zimmer:	31,40 m ²		Zimmer:	35,01 m ²		Zimmer:	26,61 m ²	
	Bad:	3,28 m ²							
	Vorraum:	8,27 m ²		Vorraum:	6,15 m ²		Vorraum:	8,44 m ²	
		<u>60,80 m²</u>		WC:	1,78 m ²		WC:	1,68 m ²	
					<u>55,22 m²</u>			<u>47,87 m²</u>	
	Garage:	16,50 m ²		Garage:	16,50 m ²		Garage:	16,50 m ²	
Dachgeschoß:	Flur:	9,06 m ²		Flur:	9,18 m ²		Flur:	6,33 m ²	
	Zimmer 1:	13,78 m ²		Zimmer 1:	15,81 m ²		Zimmer 1:	17,40 m ²	
	2:	12,62 m ²		2:	11,52 m ²		2:	12,43 m ²	
	3:	10,84 m ²		3:	11,40 m ²		3:	12,98 m ²	
	4:	15,73 m ²		4:	12,98 m ²				
	Bad:	5,32 m ²		Bad:	7,16 m ²		Bad:	6,20 m ²	
		<u>67,35 m²</u>			<u>66,05 m²</u>		Abstellraum:	4,20 m ²	
								<u>57,24 m²</u>	
Wohnnutzfläche:		60,80 m ²			55,22 m ²			47,87 m ²	
		<u>67,35 m²</u>			<u>68,05 m²</u>			<u>57,54 m²</u>	
		128,15 m ²			124,80 m ²			105,41 m ²	
					1,53 m ² PLATZ				
7 Reihenhäuser				7 Reihenhäuser			2 Reihenhäuser		
		896,84 m ²			873,60 m ²			210,82 m ²	
					1.981,26 m ²				

Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Gepflegtes Doppelhaus in ruhiger Sackgassenlage – Privatsphäre inklusive

Zum Verkauf steht ein charmantes und bestens gepflegtes Doppelhaus in einer absolut ruhigen Sackgasse, gelegen im hinteren rechten Bereich des Grundstücks. Durch die abgeschirmte Lage genießen Sie hier maximale Privatsphäre und sind zugleich bestens vor Straßenlärm geschützt – ideal, um entspannte Stunden in einer familienfreundlichen Umgebung zu verbringen.

Grundstück & Lage

Das Grundstück umfasst insgesamt 482 m² und punktet mit seiner geschützten, sonnigen Lage. Vor dem Haus besteht die Möglichkeit, zwei PKW-Stellplätze einzurichten. Eine Einfahrt in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort – ob zum Be- und Entladen, für Gartenprojekte oder einfach als praktischer Zugang.

Raumaufteilung & Ausstattung

Obergeschoss

- Drei großzügige, helle Schlafzimmer mit angenehmer Raumaufteilung
- Separates WC
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken – ideal für die ganze Familie

Erdgeschoss

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Offener Essbereich mit ausreichend Platz für gesellige Runden
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Hochwertige, vom Tischler maßgefertigte Massivholzküche – ausgestattet mit allen wichtigen Geräten
- Direkter Hauszugang über die Garage, perfekt bei schlechtem Wetter

- Zusätzlicher Gartenzugang direkt von der Garage aus

Keller

- Funktionale Waschküche mit Miele Waschmaschine und Trockner
- Separates WC
- Sauna mit angrenzender Dusche – für entspannende Wellnessmomente zu Hause
- Großer Lagerraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Besonderheiten im Überblick

- Ruhige, familienfreundliche Sackgassenlage
- Zwei mögliche PKW-Stellplätze vor dem Haus
- Einfahrt in den Garten
- Direkter Garten- und Hauszugang über die Garage
- Sauna für erholsame Stunden
- Gepflegte Ausstattung, sofort bezugsbereit

Dieses Doppelhaus vereint Ruhe, Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung – eine seltene Gelegenheit für Familien, Paare oder alle, die ein gemütliches und zugleich praktisches Zuhause in attraktiver Lage suchen.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m
Arzt <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap