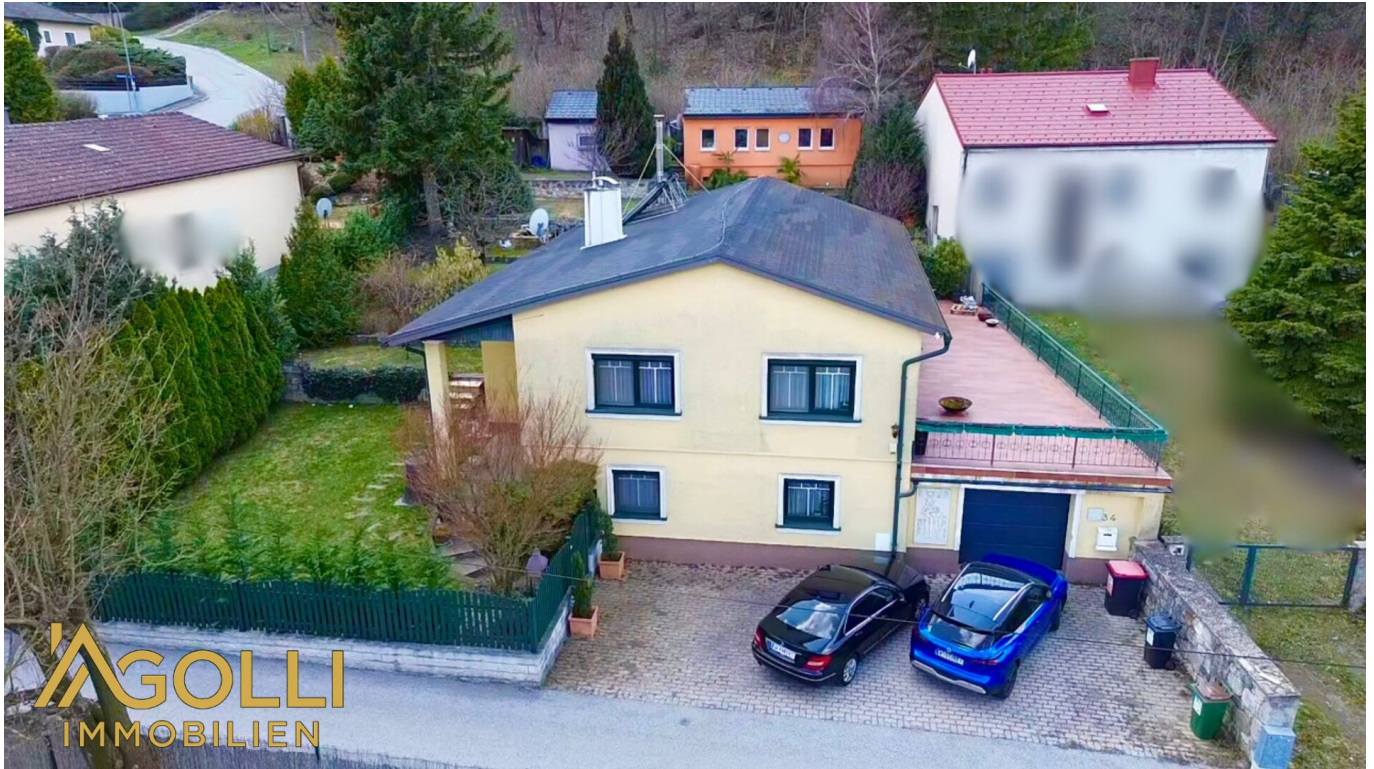


Einfamilienhaus in Traumlage von Hainburg an der Donau – Wohnen mit Blick auf den Schlossberg



Objektnummer: 6846/169

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,34 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 144,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

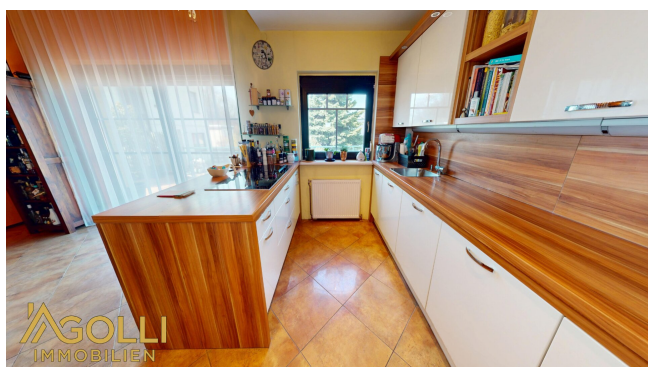
Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 515 44 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



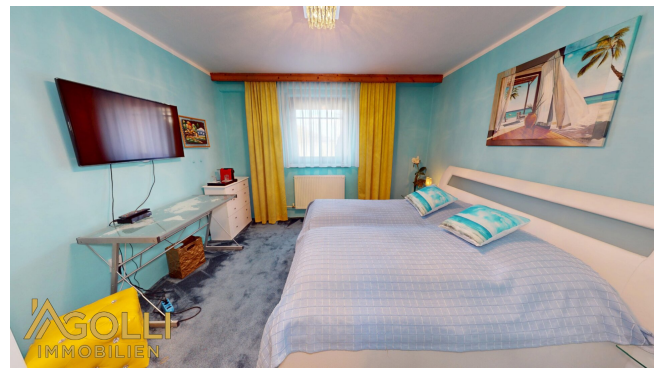






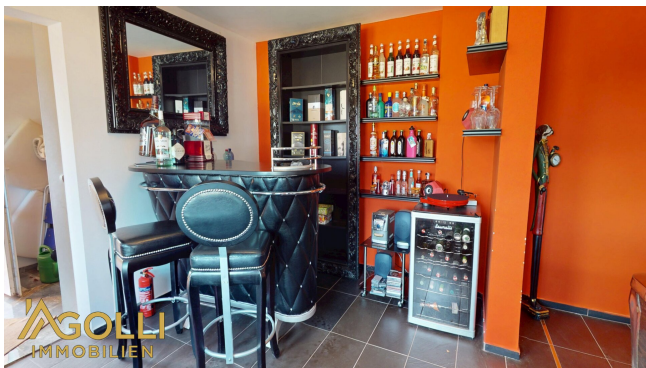
















AGOLLI
IMMOBILIEN



AGOLLI
IMMOBILIEN



AGOLLI
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Zum Verkauf gelangt ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage von Hainburg an der Donau. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre besondere Hanglage mit einem großzügigen Grundstück von 1.048 m², das kaskadenförmig angelegt ist. Dadurch entstehen mehrere gut nutzbare Gartenebenen mit viel Platz für Erholung, Gartenprojekte oder gesellige Stunden im Freien.

Wohnen mit Stil und Großzügigkeit

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein besonders angenehmes Wohngefühl.

In der oberen Ebene befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zum stilvollen Hauptbadezimmer. Dieses besticht durch seine moderne Ausstattung mit einer hochwertigen freistehenden Badewanne, einer großzügigen Walk-In-Dusche sowie einem Fenster, das für viel Tageslicht sorgt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC sowie einen gemütlichen Büroraum, der sich ideal für Homeoffice oder als ruhiger Arbeitsbereich eignet.

Über den Vorraum gelangt man in das beeindruckende Wohnzimmer, das mit einer Raumhöhe von über 3 Metern ein besonders offenes und luftiges Wohngefühl vermittelt. Ein besonderes Highlight ist der moderne Kaminholzofen, der in den kühleren Monaten für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die Frühstücksterrasse, die sich perfekt für den ersten Kaffee am Morgen eignet.

Direkt anschließend befindet sich der großzügige Essbereich mit ausreichend Platz für einen großen Esstisch – ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die moderne DAN-Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über hochwertige Siemens-Geräte. Von hier aus gelangt man auf die große Sonnenterrasse mit herrlichem Blick auf den Schlossberg.

Komfortables Untergeschoss

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Gästezimmer, das ausreichend Platz für ein großes Doppelbett bietet und dank Fenster ebenfalls angenehm hell ist – ideal für Übernachtungsgäste oder als zusätzlicher Rückzugsbereich.

Direkt angrenzend befindet sich ein großer Ankleideraum mit eingebauten Kleiderschränken, der viel Stauraum und Komfort bietet.

Außerdem verfügt das Untergeschoss über ein modern ausgestattetes Gästebadezimmer mit Walk-In-Dusche, WC und Waschbecken.

Ergänzt wird diese Ebene durch mehrere Abstellräume sowie eine praktische Waschküche, die zusätzlichen Stauraum und Funktionalität bieten.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Doppelgarage im Untergeschoss, die direkt mit dem Haus verbunden ist – so gelangt man bei jedem Wetter trockenen Fußes ins Haus.

Ausstattung & Highlights

Das Haus bietet zahlreiche Extras, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen:

- Alarmanlage
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- moderner Kaminholzofen im Wohnzimmer
- hochwertige DAN-Einbauküche mit Siemens-Geräten
- großzügige Terrassenflächen
- Marmortreppen im Stiegenhaus
- XL-Garage mit direktem Hauszugang
- Großer Parkplatz direkt vor der Tür – Platz für bis zu 4 Autos auf dem eigenen Grundstück
- Solaranlage

Garten & Freizeitbereich

Der kaskadenförmig angelegte Garten verleiht der Liegenschaft einen ganz besonderen Charakter und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – von gemütlichen Sitzbereichen bis hin zu Gartenprojekten.

Ein weiteres Highlight ist das separate Partyhaus im hinteren Teil des Grundstücks. Dieses verfügt über eine eigene Bar, einen Billardtisch sowie eine Klimaanlage zum Heizen und Kühlen. Damit eignet sich dieser Bereich perfekt für Feiern, gesellige Abende oder als exklusiver Freizeitbereich.

Hinweis: Die Nebengebäude sind nicht konsensgemäß errichtet, und der bestehende Einreichplan entspricht nicht vollständig der aktuellen Bebauung.

Überzeugen Sie sich selbst – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

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 <1.000m

Arzt <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap