

**GESUNDES wohnen - Exklusive Villa mit 200m² und
Fernblick in bester LAGE!**



Ansicht außen Straßenseite

Objektnummer: 7939/2300162675

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Keller:	100,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



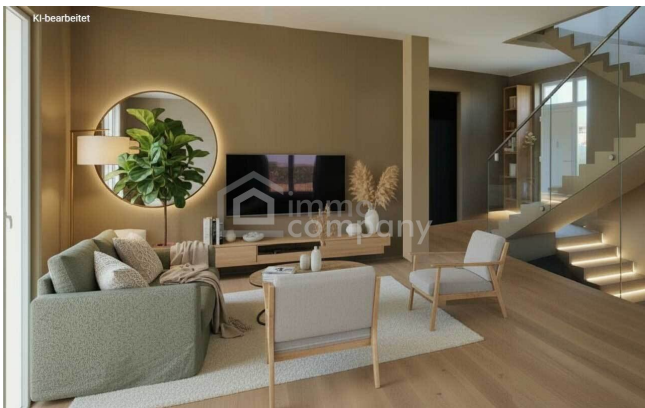
Ricarda Blank-Binder

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

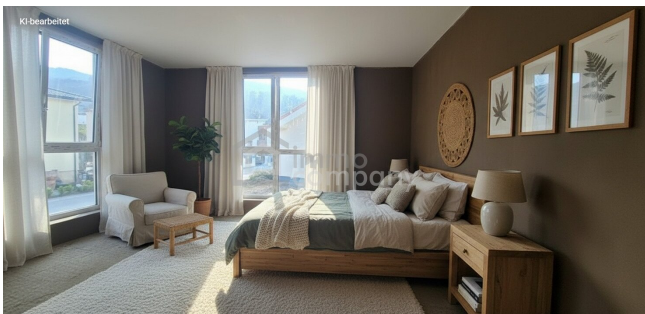
H +43 699 18410022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



KI-generiert





Erdgeschoß: 100 m²



Obergeschoß: 100 m²



Kellergeschoß: 100 m²





**Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Wir helfen Menschen
zu ihrem Zuhause

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses moderne Haus besticht durch sein lichtdurchflutetes Design und hochwertige Ausstattung. **„Gesundes Wohnen“** wird hier großgeschrieben.

Großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente, während die durchdachte Raumaufteilung Komfort und Funktionalität bietet.

Ob für Großfamilien oder für jeden, der Wert auf viel Platz legt, ist dieses einzigartige Haus eine großartige Investition.

AUSSTATTUNG

- Wohnfläche: **200m²** + 100m² Keller
- EG: Wohnzimmer, Gäste-/Arbeitszimmer, 1 Gästebad, Offene Küche mit fließendem Übergang zum Ess- und Wohnbereich, **Kaminofen**
- OG: 3-4 Schlafzimmer, begehbare Ankleidezimmer, Bad mit Dusche und Wanne
- Keller: 3-4 Zimmer (Sauna, Fitnessraum, Gästezimmer) und ein weiteres Bad
- Großer Gartenbereich
- Terrasse: Großzügige Terrasse mit Platz für Sitzmöbel und Aussicht
- Stellplatz für 2 Autos vorhanden

IM ERDGESCHOSS betreten Sie das Haus über einen hellen und großzügigen

Eingangsbereich, von welchem Sie in den knapp 60 m² großen Wohn-/Essbereich

mit offener Küche, dem Arbeits-/Gästezimmer sowie zum Treppenhaus und dem Gästebad mit Toilette, Bidet und Dusche gelangen.

DAS OBERGESCHOSS bietet neben einem voll ausgestatteten Badezimmer, 3-4 einzelne Räume. Je nach Wunsch können hier beliebig Schlaf-/Kinder-/Spiel-/Hobby-/Gästezimmer, Büros oder großzügige Ankleideräume entstehen.

DER KELLER bietet neben einem Gäste-Badezimmer mit Waschmaschinen-/Wäschetrockneranschluss, 3-4 weitere Räume, in welchen sich der Traum einer eigenen Wellnessoase, eines Fitnessraums oder eines imposanten Heimkinos erfüllen lässt. Diese Etage ist hervorragend auch als Büro geeignet.

TECHNISCHE DETAILS

- Massivbau aus Beton- (KG) und Porotonsteinen (EG, OG)
- Vollgeschalter Holzdachstuhl, Betondachsteine
- Kunststofffenster mit hochdämmender 3-fach Verglasung
- Kalk- (KG) und Lehmputz (EG, OG)
- Vollwärmedämmsystem mit Mineralwolle 12-20 cm oder Vollwärmedämmputz

- **Raumhöhe EG 3m - OG 2,75m - Keller 2,5m**
- Baubiologisch auf hohem Niveau, mit geschirmten Elektroinstallationen und innovativen Lösungen für ein **“GESUNDES WOHNEN”**

AUSBAUSTUFE

Die aktuelle Ausbaustufe lässt die Berücksichtigung individueller Wohnbedürfnisse und Stile der Käufer zu.

Fassadengestaltung, Installationen, Bodenbeläge sowie geringfügige Änderungen der Raumaufteilung sind noch möglich.

Kontaktieren Sie mich gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf SIE!

Wir weisen darauf hin, dass Besichtigungen nur mit vorheriger Prüfung der Finanzierung stattfinden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <1.500m

Klinik <7.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap