

## **Viel Platz für die ganze Familie - Einfamilienhaus in TOP Lage!**



Haus

**Objektnummer: 2275\_7155**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ildikó Lörintzy**

RE/MAX Limes  
Hauptplatz 18  
2460 Bruck an der Leitha





















## Objektbeschreibung

Geräumiges Einfamilienhaus in Spitzenlage in Hainburg/Donau! Dieses großzügige Einfamilienhaus, gebaut in den 1970er Jahren - innen größtenteils im Jahr 2022 bereits größtenteils liebevoll renoviert - bietet den idealen Raum für große Familien und Menschen mit einem Blick fürs Detail. Mit zahlreichen Schlafzimmern ausgestattet, bietet es viel Platz für alle Familienmitglieder und Gäste. In einer ruhigen, familienfreundlichen Lage gelegen, kann die ganze Familie die entspannte Atmosphäre genießen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen in die weiteren Renovierungsarbeiten einzubringen und aus diesem Haus Ihr ganz persönliches Traumheim zu machen. Ein Zuhause, das sowohl Rückzugsorte als auch gemeinschaftliche Räume vereint und viel Potenzial für gemütliches Wohnen bietet."

**RAUMAUFTeilUNG:** ERDGESCHOSS: - Vorzimmer mit Stiegenhaus - 2 helle Schlafzimmer (ca.19 m<sup>2</sup> und ca.12,80 m<sup>2</sup>) - großes Wohnzimmer mit Essbereich (ca.23,68m<sup>2</sup>) und Ausgang auf Terrasse (ca.46,50m<sup>2</sup>) - modernes Badezimmer mit Dusche und WC (ca.4,5 m<sup>2</sup>) - moderne Küche mit hochwertigen Geräten (ca.10m<sup>2</sup>) DACHGESCHOSS: - 3 helle Schlafzimmer (23,68m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup>, 12,77m<sup>2</sup>) - Garderobe (ca.10m<sup>2</sup>) - Badezimmer mit Eckbadewanne (ca.4m<sup>2</sup>) - extra WC KELLER: - das Haus ist voll unterkellert (ca.74 m<sup>2</sup>) - Garage (26m<sup>2</sup>) - Kellerstüberl (12,41m<sup>2</sup>) - Technikraum/Tankraum - Waschküche mit und WM-Anschluss (ca.15 m<sup>2</sup>)

**HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE:** - Moderne Küche (2022) mit hochwertigen Geräten - stilvolles Badezimmer (2022) mit Walk-in Dusche und WC - neue Radiatoren im Wohnbereich - neue Stromleitungen (2022) in ganzen Wohnbereich - neue Kanalisation und Wasserleitungen (2022) in ganzen Haus - 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Insektenschutz - große Garage im Haus - Große Terrasse - die Kellerräume – perfekt als Werkstatt oder Lagerraum nutzbar  
Startpreis: 399.000,- € Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen

Besichtigungstermin! **LAGE** Die Lage kann man nur als hervorragend bezeichnen. Die Mittelalterstadt Hainburg überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur (Schulen, Behörden, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte,..). Vor allem die Verkehrsanbindung nach Wien/Schwechat und der Slowakei machen diese Stadt besonders interessant. Bahnhof und die Bushaltestelle ist ca. 450m entfernt. Das Landeskrankenhaus Hainburg ist in unmittelbarer Nähe. Wer die Stadt liebt und das Landleben genießen will, findet hier alles, was er sucht: Zahlreiche Freizeitaktivitäten (Freibad) und Radwege, eine lebendige Stadt mit einem vielfältigen Angebot von Geschäften, Lokalen, Einkaufszentrum, Kindergärten und Schulen umgeben von einer herrlichen Natur.

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst in einem Besichtigungstermin von der Großartigkeit dieses Haus mit hervorragendem Grundstück! **DISTANZEN:** Bratislava - 15,9 km Bruck/Leitha - 21,4 km Schwechat - 41,8 km Wien Mitte - 50,2 km **ANBINDUNG & INFRASTRUKTUR:** Diese Immobilie in Hainburg an der Donau punktet mit exzellenter Infrastruktur und Anbindung: Nur etwa 15 Minuten nach Bratislava und ca. 45 Minuten nach Wien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit beider Städte sowohl mit dem Auto als auch öffentlichen Verkehrsmitteln. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Eigentümer und Gemeinde zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung. Weitere Informationen und Beantwortung Ihrer Fragen bei der Besichtigung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **FINANZIERUNG** Wir bieten auch Auskunft über Finanzierungsmöglichkeiten! Sie haben noch keine Finanzierung oder

interessieren sich für ein Vergleichsangebot? Sprechen Sie uns an - wir arbeiten mit langjährigen Finanzierungspartnern zusammen und vermitteln Ihnen gerne einen kompetenten Finanzierungsberater, der Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot erstellt. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
edarf: 212.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz F  
wärmebedarf  
:  
Faktor Gesa 2.68  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse E  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz:

Nur auf [remax.at](https://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!