

"Hier zieht Ruhe ein – und Sie gleich mit!"



01 Einfamilienhaus in Hainfeld

Objektnummer: 1626_27439

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3170 Hainfeld
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 239,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

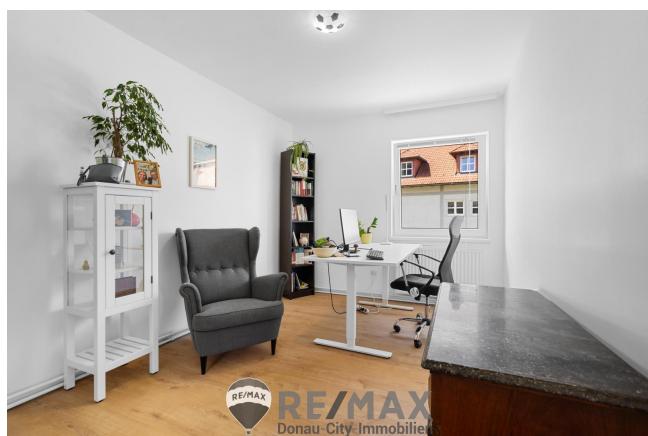
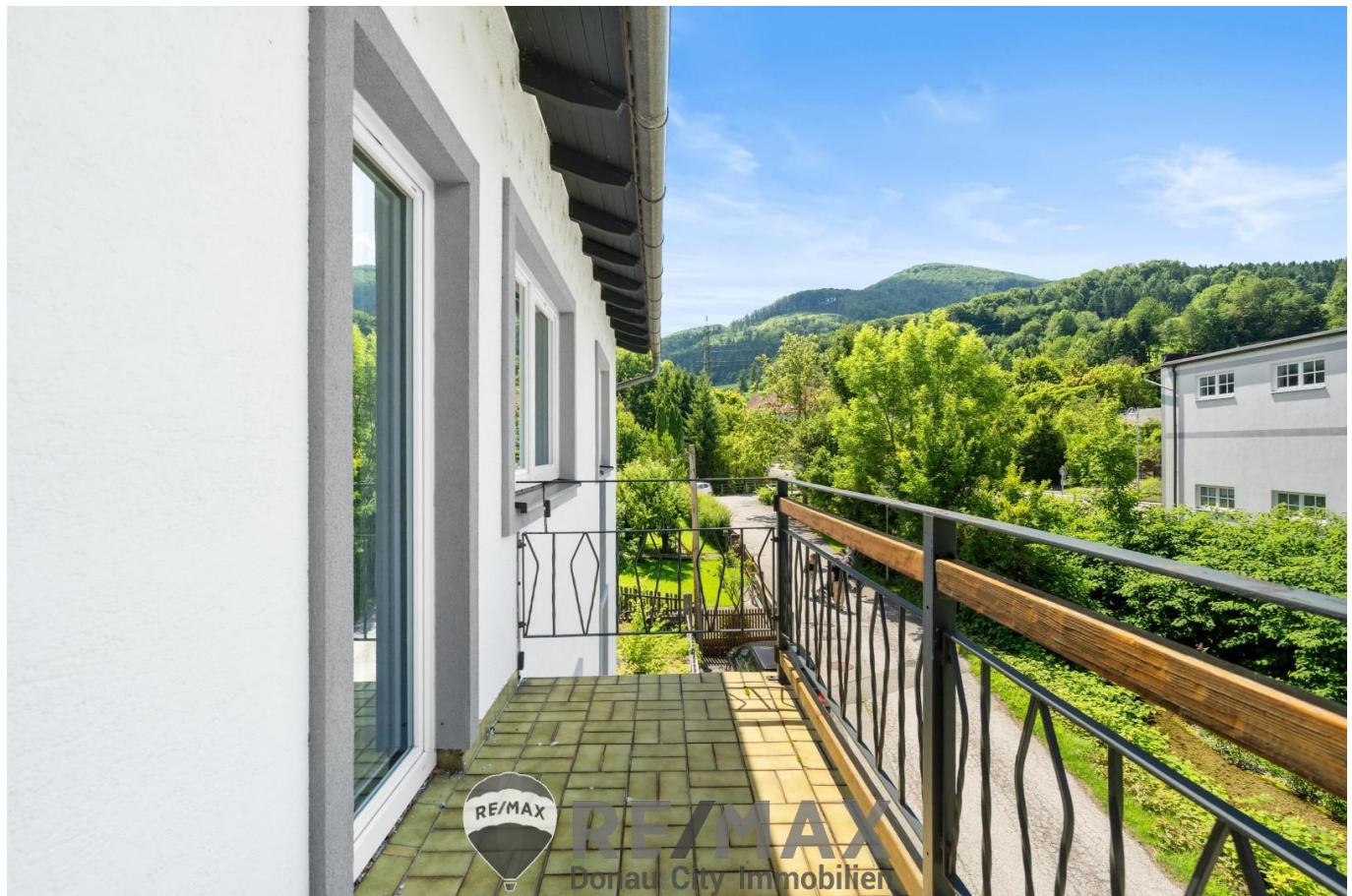
Ihr Ansprechpartner



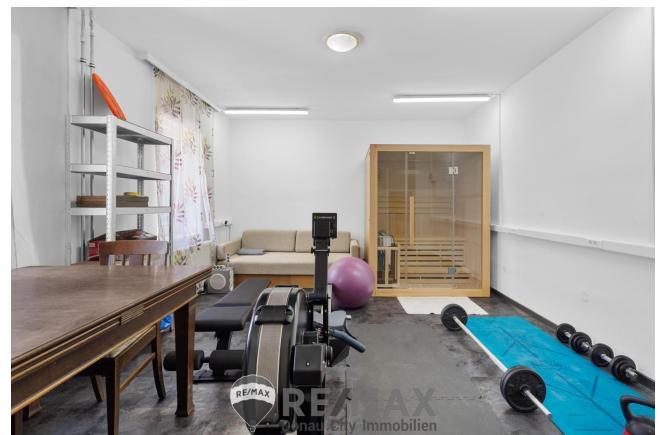
Wilhelm Fetscher

RE/MAX Favorit
Operngasse 26









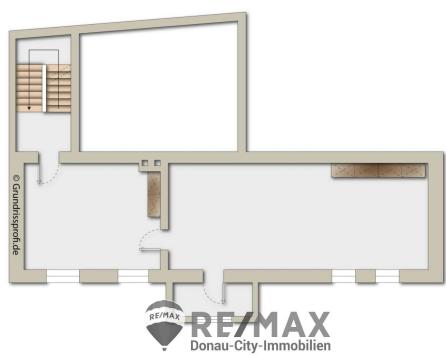






RE/MAX
Graz City Immobilien







RE/MAX
Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



Objektbeschreibung

Vielseitiges Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Lage – ca. 165 m² Wohnfläche, Sauna & Kachelofen

Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 165 m² Wohnfläche (gesamt ca. 240 m² Nutzfläche inkl. Teilkeller) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung.

Flexibles Wohnkonzept:

Das Haus ist derzeit als Einfamilienhaus genutzt, kann jedoch mit wenigen Handgriffen in zwei separate Wohneinheiten mit eigenem Eingang umgewandelt werden. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss stehen jeweils eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Insgesamt verteilen sich sieben großzügige und helle Zimmer auf zwei Etagen, sodass viel Raum für individuelle Wohnideen bleibt.

Ausstattung und Zustand:

Im Erdgeschoss sorgt ein traditioneller Kachelofen für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre, während die Zentralheizung mit Festbrennstoff das gesamte Haus effizient versorgt. Die Hauseigene Sauna, darf natürlich auch nicht fehlen – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Zwei Autoabstellmöglichkeiten befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Das Haus wurde im Jahr 1975 aufgestockt und generalsaniert, wann EG und Keller genau gebaut wurden, liegen uns leider keine Informationen vor. Das Haus wurde laufend gepflegt und in den letzten Jahren immer wieder modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Arbeiten vor etwa zwei Jahren: Sämtliche Fenster und Außentüren sowie die Bodenbeläge im Obergeschoss wurden vollständig erneuert.

Außenbereich und Lage:

Das Haus liegt in einer ausgesprochen ruhigen Wohngegend, die vor allem durch ihre naturnahe Umgebung und angenehme Nachbarschaft überzeugt. Der Garten ist pflegeleicht und überschaubar – ideal für alle, die zwar nicht auf einen eigenen Außenbereich verzichten möchten, sich aber keinen großen Pflegeaufwand wünschen.

Fazit:

Ein solides, großzügiges Haus mit viel Potenzial – ob für Familien, mehrere Generationen oder mit dem Wunsch nach einer zusätzlichen Mietseinheit. Wer ein vielseitig nutzbares Zuhause in ruhiger Lage sucht, wird hier fündig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 239.1
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwF

ärmebedarf:
Faktor Gesa 2.58
mtenergieeffi
zienz:
Klasse E
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: