

# Topzustand.Gelegenheit.Großzügiges 3-Familienhaus zur Kapitalanlage oder Eigennutzung



## Friedhofstraße xx

63512 Hainburg

Zimmer: 15,00  
Wohnfläche ca.: 327,57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 EUR  
Scout-ID: 143170374



### Ihr Ansprechpartner:

Greiner Immobilien

Herr Stefan Greiner

E-Mail: [info@sgreiner-immobilien.de](mailto:info@sgreiner-immobilien.de)

Tel: +49 6102 320611

Mobil: +49 172 9711201

Fax: +49 6102 320612

Web: <http://www.sgreiner-immobilien.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	613,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	111,28 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	6

Provision für Käufer: 5,95 % inkl. MwSt.

Bei Kauf hat der Käufer die Provision von 5,95% inkl. MwSt vom beurkundeten Kaufpreis an die Firma Greiner Immobilien zu zahlen. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

# Topzustand.Gelegenheit.Großzügiges 3-Familienhaus zur Kapitalanlage oder Eigennutzung



Friedhofstraße xx  
63512 Hainburg

Zimmer: 15,00  
Wohnfläche ca.: 327,57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem beeindruckenden 3-Familienhaus, das nicht nur komfortables Wohnen bietet, sondern auch zwei geräumige Praxen beherbergt. Mit seinen herausragenden Merkmalen und modernen Annehmlichkeiten ist diese Immobilie ideal für Käufer, die nach einer erstklassigen Wohn- und Arbeitsumgebung suchen.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von der Fußbodenheizung begrüßt, die in allen Räumen eine angenehme Wärme verbreitet. Die elektrischen Rollläden bieten nicht nur zusätzlichen Komfort, sondern auch eine erhöhte Sicherheit. Die Meranti-Holzfenster mit Doppelverglasung sorgen für eine optimale Schalldämmung und eine hervorragende Energieeffizienz.

Das Anwesen verfügt über insgesamt 6 PKW-Stellplätze und eine geräumige Garage. Die moderne Gasheizung aus dem Jahr 2020 gewährleistet eine zuverlässige und kosteneffiziente Beheizung des gesamten Gebäudes.

Genießen Sie die frische Luft und den herrlichen Ausblick auf den umliegenden Stadtteil von den beiden Balkonen, während die großzügige Terrasse Ihnen den idealen Raum zum Entspannen und für gesellige Zusammenkünfte im Freien bietet.

Die beiden Praxen bieten eine perfekte Gelegenheit, Ihren unternehmerischen Traum zu verwirklichen. Ob als Arztpraxis oder Büro - mit etwas Kreativität können diese Räumlichkeiten auch in zusätzliche Wohnfläche umgewandelt werden, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Zusammenfassend bietet dieses 3-Familienhaus mit seinen herausragenden Merkmalen einmalige Gelegenheit, sowohl angenehmes Wohnen als auch vielseitige Geschäftsmöglichkeiten unter einem Dach zu vereinen.

## Ausstattung:

- \* Baujahr 1970
- \* fortlaufende Modernisierung
- \* 2 Praxen im EG und 1. OG
- \* 1 Wohnung im DG
- \* insgesamt 438,85 Wohn- / Nutzfläche
- \* Praxen können umgewidmet werden
- \* elektrische Rollläden
- \* Meranti-Holzfenster
- \* Doppelverglasung
- \* Gas-Heizung aus dem Jahr 2020
- \* 3 Balkone
- \* 1 Terrasse
- \* 1 Garage
- \* 6 Stellplätze
- \*Gewerblich und Privat nutzbar

## Lage:

Willkommen in Hainburg, einem charmanten Ort mit einer optimalen Lage für Ihr neues Zuhause oder Ihre Praxis in diesem exklusiven 3-Familienhaus.

Diese Gemeinde bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und urbaner Lebensqualität, umgeben von einer atemberaubenden Naturlandschaft.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Feldrandnähe, die von einer freundlichen Nachbarschaft und einer angenehmen Atmosphäre geprägt ist. Hier können Sie die Vorzüge einer ruhigen Umgebung genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Eine der Stärken dieser Lage ist die hervorragende Anbindung an wichtige Verkehrswege. Die Autobahnen und Bundesstraßen in der Nähe ermöglichen eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem und stressfrei zu Ihren Zielen gelangen.

Naturliebhaber werden von den malerischen Landschaften in und um Hainburg begeistert sein. Die Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien, wie Spaziergänge entlang des Mainufers oder Fahrradtouren durch die umliegenden Wälder. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und dem Alltagsstress entfliehen.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in Hainburg eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was die Attraktivität dieser Wohnlage für Familien erhöht.

## Sonstiges:

Bei Kauf hat der Käufer die Provision von 5,95 % inkl. MwSt vom beurkundeten Kaufpreis an die Firma Greiner Immobilien zu zahlen. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Weitergabe vertraulicher Angebotsdaten an Dritte ist ausdrücklich nicht gestattet und macht Sie provisionspflichtig, wenn dies ohne unsere Zustimmung erfolgt und es dadurch zu einem Kaufvertragsabschluss kommt. Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten.

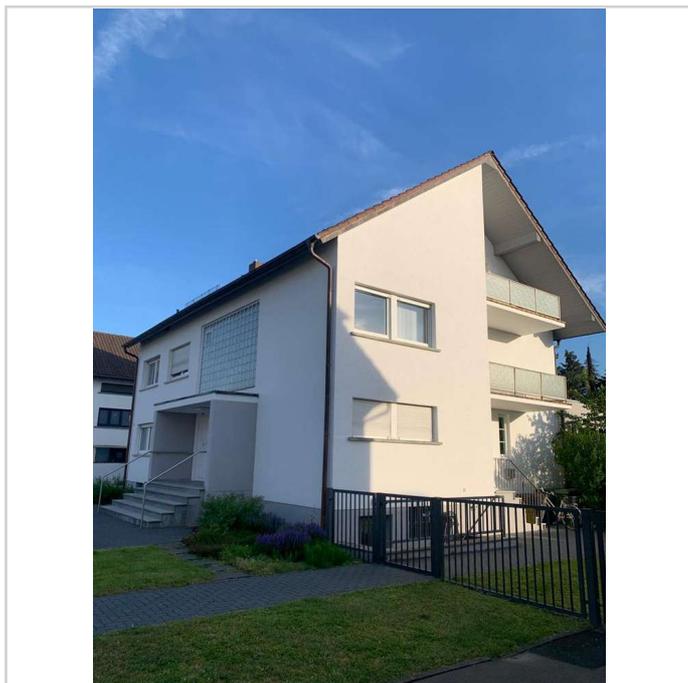
Alle Daten erfolgen nach Angabe des Verkäufers, für inhaltliche Richtigkeit haftet Greiner Immobilien nicht. Die Beauftragung kommt durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit z. B. durch telefonischen, schriftlichen oder elektronischen Kontakt zustande.

# Topzustand.Gelegenheit.Großzügiges 3-Familienhaus zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

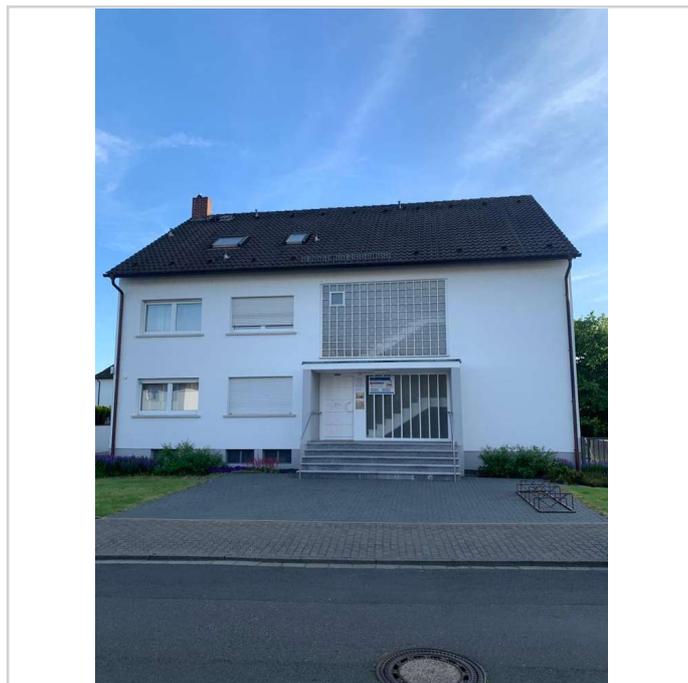


Friedhofstraße xx  
63512 Hainburg

Zimmer: 15,00  
Wohnfläche ca.: 327,57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 EUR



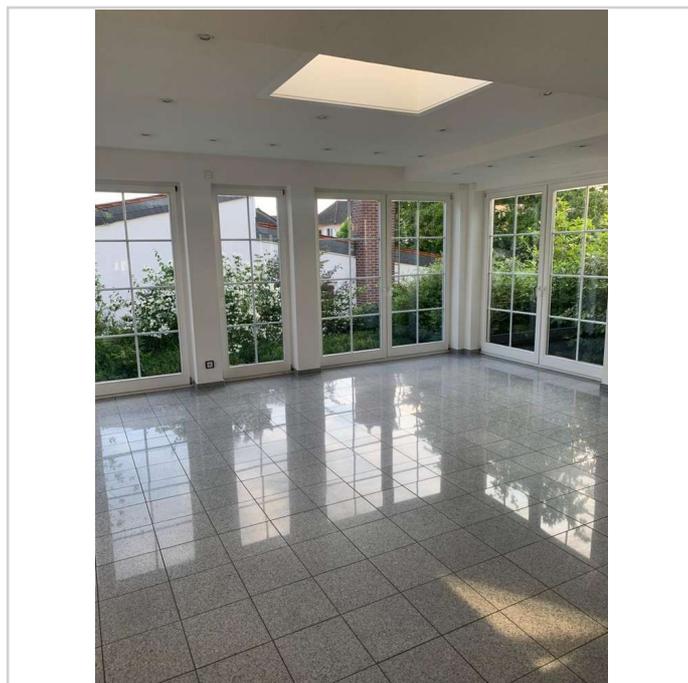
Nordansicht (2)



Nordansicht



Westansicht



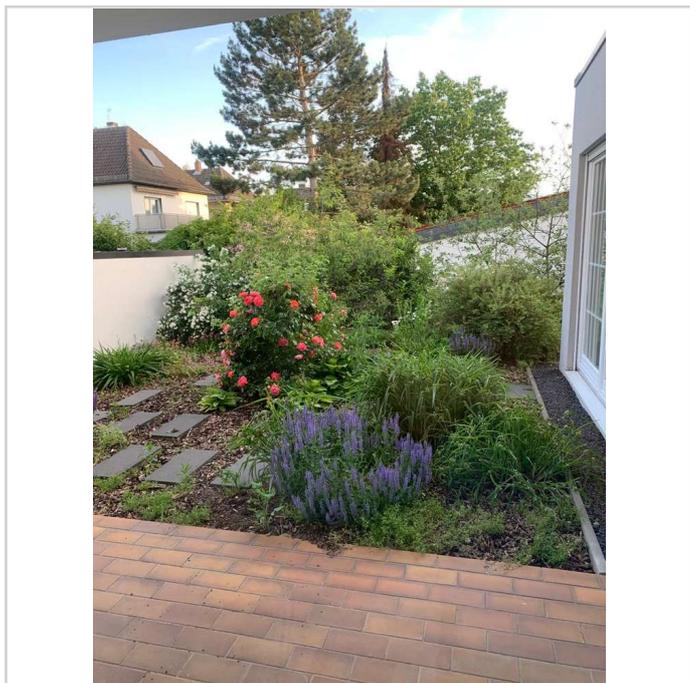
Praxisbeispiel EG

# Topzustand.Gelegenheit.Großzügiges 3-Familienhaus zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

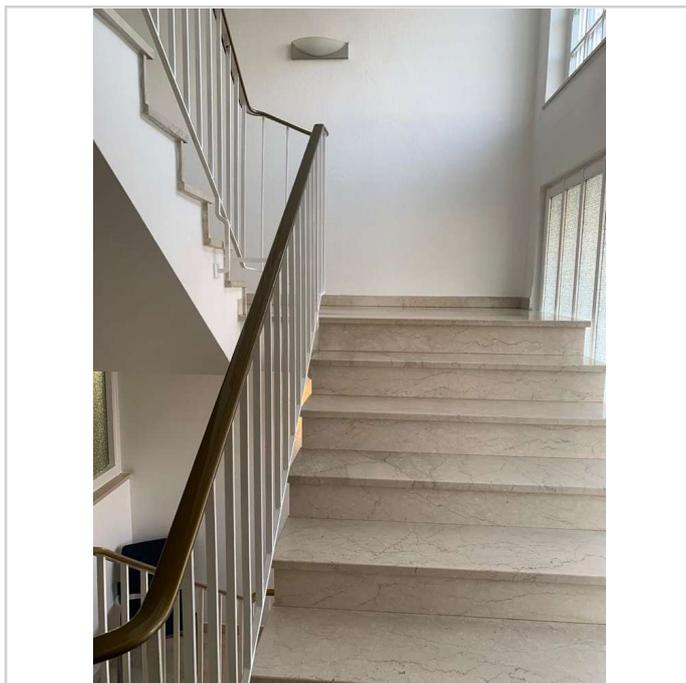


Friedhofstraße xx  
63512 Hainburg

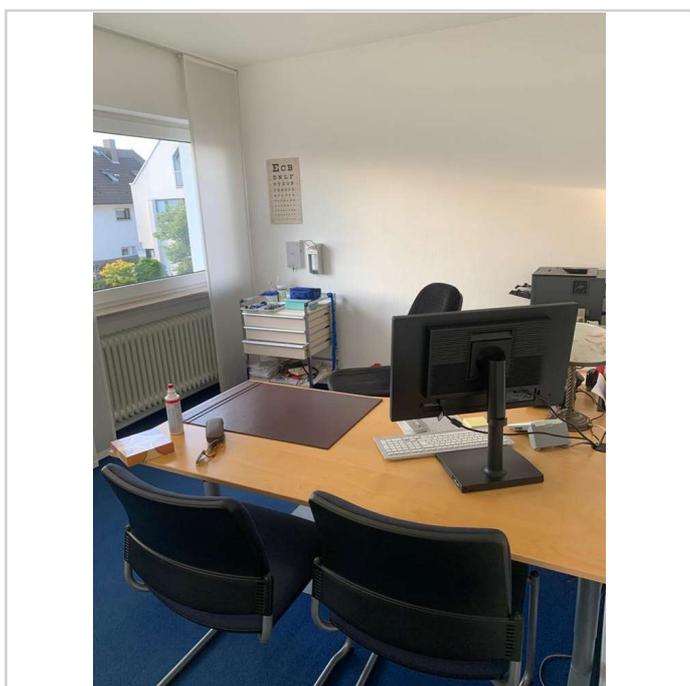
Zimmer: 15,00  
Wohnfläche ca.: 327,57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 EUR



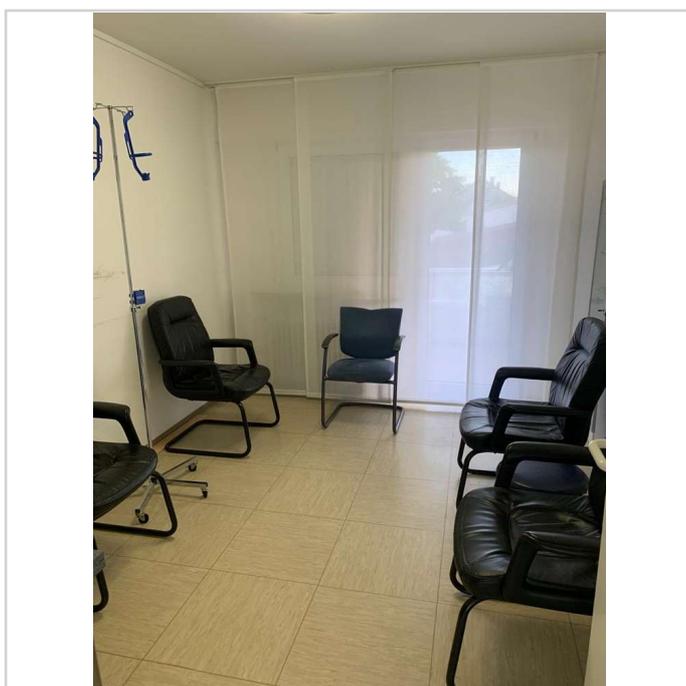
Terrasse mit Garten



Treppenhaus



Praxisbeispiel 1.OG



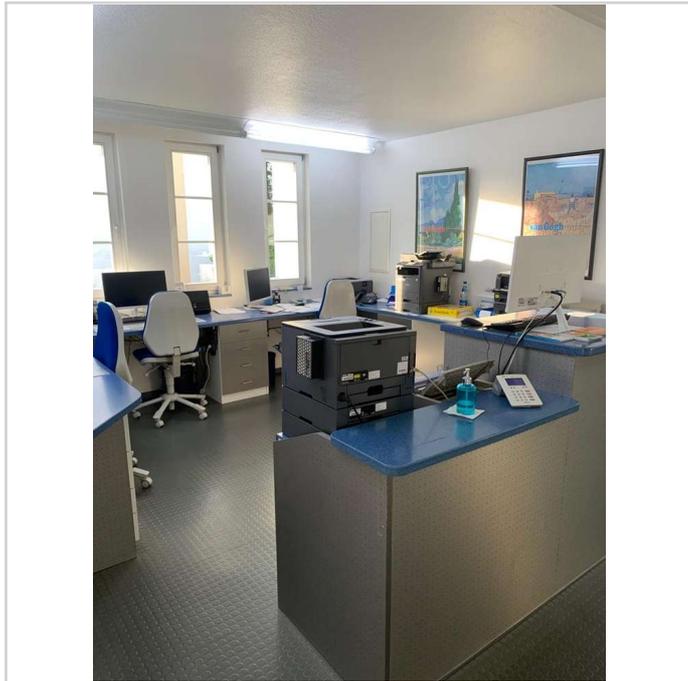
Praxisbeispiel

# Topzustand.Gelegenheit.Großzügiges 3-Familienhaus zur Kapitalanlage oder Eigennutzung



Friedhofstraße xx  
63512 Hainburg

Zimmer: 15,00  
Wohnfläche ca.: 327,57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 EUR



Praxisbeispiel



Garage

# Topzustand.Gelegenheit.Großzügiges 3-Familienhaus zur Kapitalanlage oder Eigennutzung



Friedhofstraße xx  
63512 Hainburg

Zimmer: 15,00  
Wohnfläche ca.: 327,57 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 EUR

