



PREDANÉ Útulný 2izb domček so záhradou 465m<sup>2</sup> Hainburg Krüklstrasse  
Hainburg an der Donau - Hainburg, Krüklstrasse

PREDAJ

238 000 €  
(2 580 € / m<sup>2</sup>)

ID ponuky: 761362

+ rakúske poplatky a provízia

Stav

**Stav:** čiastočne prerobený  
**Terén:** rovina  
**Prístupová cesta:** asfaltová cesta  
**Materiál:** tehla  
**Rok výstavby:** 1907

Veľkosť

**Počet izieb:** 2  
**Úžitková plocha:** 92 m<sup>2</sup>  
**Celková plocha:** 200 m<sup>2</sup>  
**Pozemok:** 465 m<sup>2</sup>  
**Zastavaná plocha:** 127 m<sup>2</sup>

Poschodie

**Počet poschodí:** 1

Parkovanie

vonkajšie

**Garáž:** áno

Vybavenosť

**Kúpeľňa:** 1x, vaňa  
**Okná:** iné  
**Terasa:** 30.00 m<sup>2</sup>  
**Predzáhradka:** áno  
**Pivnica:** 31.00 m<sup>2</sup>  
**Krb:** áno  
**Kúrenie:** vlastné - plyn  
**Likvidácia odpadu:** áno  
**Voda:** verejný vodovod  
**Elektrina:** 230V  
**Plyn:** áno  
**Kanalizácia:** áno  
**Energetický certifikát:** F  
**Bezbariérový prístup:** nie



Ing. Miriam Gallová

+421 940 609 235  
gallova@expat.sk



prídaj si kontakt  
do mobilu

## Popis

**Dom je predaný. Inzercia slúži na marketingové účely. V prípade záujmu o naše služby pri predaji nehnuteľnosti v rakúskom pohraničí nás kontaktujte.**

**Útulný domček s krásnou záhradou v atraktívnej časti Hainburgu - s veľkou kuchyňou a 2 izbami, suterénom a podkroviem, s prístavbami na pozemku - dielňa a improvizovaná garáž, s vnútorným dvorom. Rohový dom na pozemku s rozlohou 465 m<sup>2</sup>. Blízko prírody, cyklocesty, Dunaja, obchodov, železničnej stanice, všetko na pešo. Ideálne ako víkendový domček alebo aj na trvalé bývanie pre pár.**

**Pútavé video k domu - odporúčam pozrieť:** <https://youtu.be/lyljWkllXq8>

Pri fotení nehnuteľnosti sa v dome urobil home-staging firmy Expat experts.

**V prípade záujmu ma kontaktujte:** Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

RD je rohový, dvojpodlažný, podpivničený. Pozemok rovinatý.

Prízemie domu má 61m<sup>2</sup>, suterén 31m<sup>2</sup>, podkrovie má plochu 40m<sup>2</sup>, ale sú tam šikminy, a nižšie trámy, vhodné skôr na skladovanie.

Na pozemku je dvor o rozlohe 50m<sup>2</sup>, na ktorého okraji je priestranný sklad/dielňa 12m<sup>2</sup> a garáž s vjazdom z Dr. Wlasak strasse, ktorá má 17,5m<sup>2</sup>.

### DISPOZÍCIA DOMU:

Do domu sa vstupuje cez malé pristavané zádverie so schodmi. Zo zádveria sa ide nahor smerom do prízemnej časti domu. Hneď na vstupe je toaleta. Kuchyňa je ústredná miestnosť domu, z ktorej sa vchádza do obývačky aj do spálne a dvere sú aj medzi jednotlivými izbami.

Zo zádveria sa vchádza do podkrovia, aj do suterénu, v ktorom je kúpeľňa, technická miestnosť a sklad.

### TECHNICKÁ ŠPECIFIKÁCIA

- tehlový dom s hrubými múrmi, bez zateplenia
- postavený cca v roku 1907, niekoľko krát rekonštruovaný, naposledy v roku 2015 a v rokoch 2019-21
- fasáda od ulice bola urobená v rokoch 2019-21
- suterén bol vysušený chemickou injektážou a sanačnými omietkami v rokoch 2019-21
- drevený krov a eternitová strešná krytina sú v poriadku a nepotrebujú výmenu
- úplne nový komín zn. Schiedel, vymenený v rokoch 2019-21
- elektroinštalácia na prízemí rekonštruovaná v roku 2015
- vodoinštalácia bola na prízemí a suteréne rekonštruovaná v roku 2015
- elektroinštalácia v suteréne a v podkroví bola vymenená v rokoch 2019-21
- hliníkovo-drevené euro okná s 3-sklom na prízemí boli vymenené v roku 2015,
- v suteréne sú plastové okná
- tzv. suché podlahové kúrenie v spálňach a kuchyni bolo urobené v rokoch 2019-21
- kúrenie a TUV zabezpečuje plynový kotol v suteréne
- v obývačke je krbová piecka na drevo
- kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi
- kúpeľňa so smaltovanou vaňou Kaldewei, keramické umývadlo, podomietkové pákové batérie Hansgrohe na vani aj umývadle
- laminátové podlahy v izbách,
- dlažba v kuchyni, toalete, zádverí a v kúpeľni

- pôvodné dvere a zárubne
- pôvodné vchodové dvere so sieťou
- schodisko do podkrovia aj do suterénu betónované, pôvodné
- v suteréne betónová podlaha
- v podkroví je podlaha zateplená polystyrénom a na nej sú OSB dosky, podlaha je pochôdzna, pôvodné strešné okná na vetranie podkrovia
- dom nemá pripojenie na internet, používajú sa SIMkarty s neobmedzeným internetom
- pripojenie domu je na vodovod, kanalizáciu, elektrinu aj plyn
- energetický certifikát - trieda F

#### **EXTERIÉR**

- kovová brána na vstupe z ulice
- pri vstupe na pozemok je priestor na smetné koše
- chodník od vstupnej brány a vnútorný dvor má betónový povrch
- murovaný plot od ulice a jedného suseda, pri druhom susedovi je len drevený plot
- na garáži je výklopná kovová brána, potrebuje však výmenu
- záhrada sa polieva dažďovou vodou, ktorá sa zbiera do sudov z okapov alebo pitnou vodou, ak je málo zrážok
- zadná časť záhrady bola nízkym plôtikom oddelená na úžitkovú záhradku
- na záhrade je trampolína, húpacia sieť, pieskovisko

**Orientácia na svetové strany:** obývačka a spálňa na západ, kuchyňa na sever, záhrada je na juh

#### **PARKOVANIE:**

V Hainburgu je mimo historické centrum na ulici bezplatné parkovanie. Parkovať sa dá priamo pri dome - 2 miesta na Dr. Wlasak Strasse.

Alebo na opačnej strane cesty na Kruklstrasse. Prípadne priamo v garáži - nutné zrekonštruovať garáž aj garážovú bránu.

#### **NÁKLADY:**

Náklady na plyn sú 163 Eur, elektrinu 80 Eur, odvoz odpadu vrátane bio 25 Eur (150 Eur polročne), vodné stočné 23 Eur (70 Eur kvartálne).

**Celkové náklady sú 291 Eur.**

#### **LOKALITA :**

Dom sa nachádza vo vyhľadávanej lokalite v Hainburg an der Donau - pod Braunsbergom, na hranici historického centra mesta, pri obchodoch a železničnej stanici, pri kúpalisku, priamo pri dome je cyklistická cesta, neďaleko je Dunaj.

Historické mestečko má veľmi príjemné centrum s reštauráciami a kaviarňami.

Mesto má škôlky, školy, hudobnú školu, jazykovú školu.

Promenáda pri Dunaji

Možnosť turistických túr a prechádzok na hrad a v okolí Braunsbergu

Kúpalisko Bergbad

250m od bytu - nákupné centrum Galleria Danubia s obchodmi Lidl, Billa a iné, <https://www.galleria-danubia.at/shops-offnungszeiten-sk/>



90m od bytu - železničná stanica Ungartor smer Viedeň a Kittsee (do Bratislavy nie je vlakové spojenie, len autobus)  
250m od bytu - autobusová zastávka, na ktorej stojí aj autobus do Bratislavy  
700m od hlavného námestia v historickom centre Hainburgu  
12km a 12 minút od Petržalky

**CENA a SPÔSOB FINANCOVANIA:**

K cene budú účtované realizačné poplatky:

3,5% daň z nadobudnutia nehnuteľnosti,

1,1% poplatok za vklad na katastri,

2,0% notárske poplatky (notár pripravuje kúpnu zmluvu, úschovu peňazí aj vklad na kataster),

3,6% provízia pre realitnú kanceláriu (3% plus DPH)

Platba sa uskutoční cez notársku úschovu (Treuhandkonto). Majitelia uprednostnia hotovostných kupujúcich, kvôli rýchlejšiemu predaju.

Na dome je záložné právo banky predávajúcich - ktoré sa vyrieši a vyplatí prostredníctvom notára z notárskej úschovy.

Hypotéku na dom je možné čerpať v ktorejkoľvek rakúskej banke, stačí mať príjem v EUR (tu vám vieme zabezpečiť kontakt na slovensky hovoriaceho hypotekárneho makléra, jeho služby však stoja 3% z ceny vybaveného úveru). Druhá možnosť je založiť slovenskú nehnuteľnosť v slovenskej banke a využiť získané peniaze na nákup tohto domu v Hainburgu.

V prípade záujmu ma kontaktujte: Ing. Miriam Gallová, +421 940 609 235, gallova@expat.sk

@krásna záhrada

@1 predané



Link na ponuku



Video





Link na ponuku



Video



**Rodinný dom - prízemie**  
**Family house - ground floor**

**ulica Kruklstrasse**  
**Hainburg**

**LEGENDA MIESTNOSTI/LEGEND OF ROOMS**

11	VSTUPNÁ CHODBA/ENTRANCE HALL	4,74 m <sup>2</sup>
12	TOALETA/TOILET	0,96 m <sup>2</sup>
13	KUCHYŇA/KITCHEN	17,10 m <sup>2</sup>
14	OBÝVAČIA IZBA/LIVING ROOM	13,90 m <sup>2</sup>
15	SPALŇA/BEDROOM	21,00 m <sup>2</sup>
16	SCHODISKO DO PODKROVIA STAIRWAY TO THE ATTIC	3,52 m <sup>2</sup>

<b>PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA</b>	<b>61,22 m<sup>2</sup></b>
17 DVOR/COURT	50,50 m <sup>2</sup>
18 DIEĽŇA/WORKSHOP	11,88 m <sup>2</sup>
19 GARAŽ/GARAGE	17,45 m <sup>2</sup>



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec



**Rodinný dom - suterén**  
**Family house - basement**

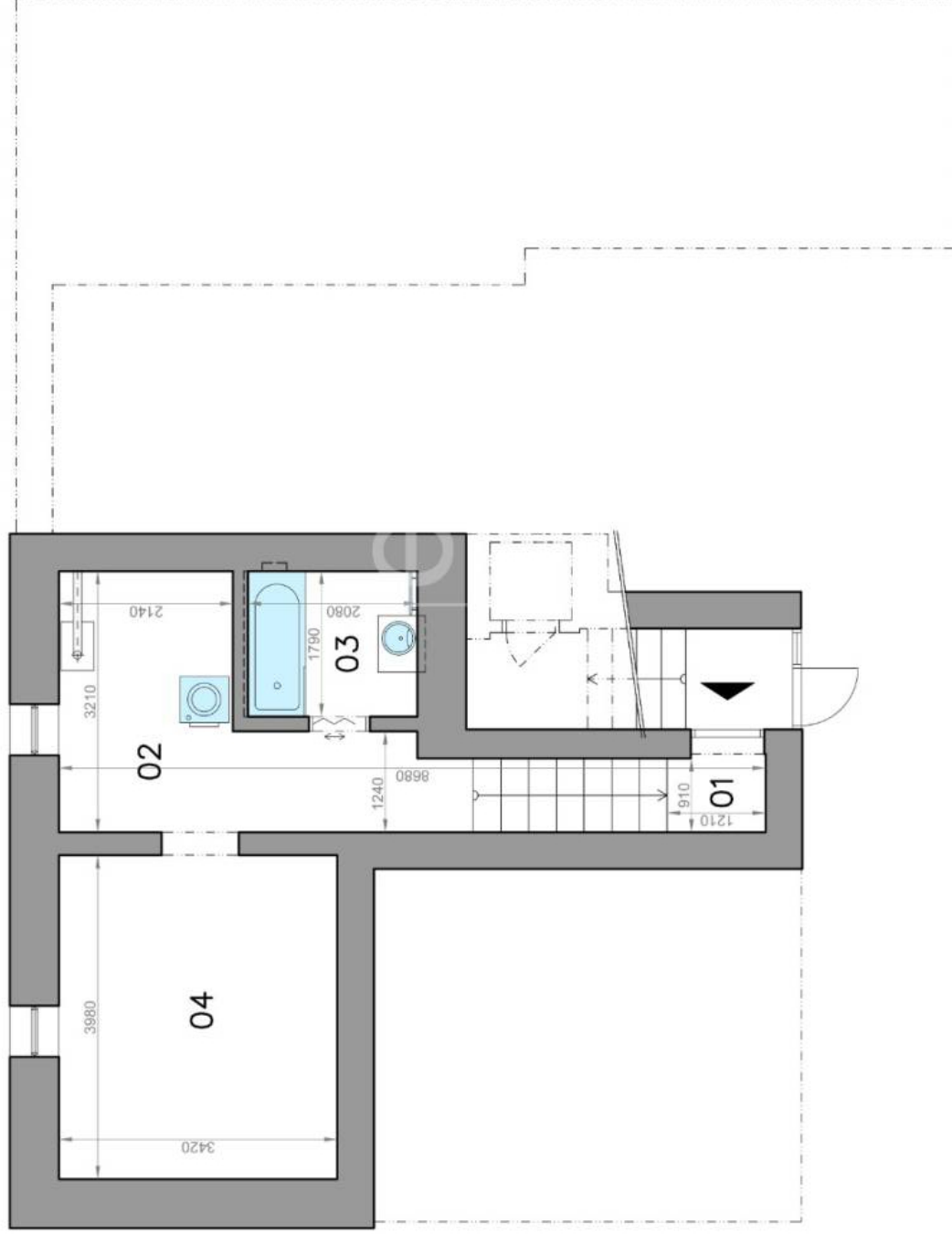
**ulica Kruklstrasse**  
**Hainburg**

LEGENDA MIESTNOSTÍ/LEGEND OF ROOMS

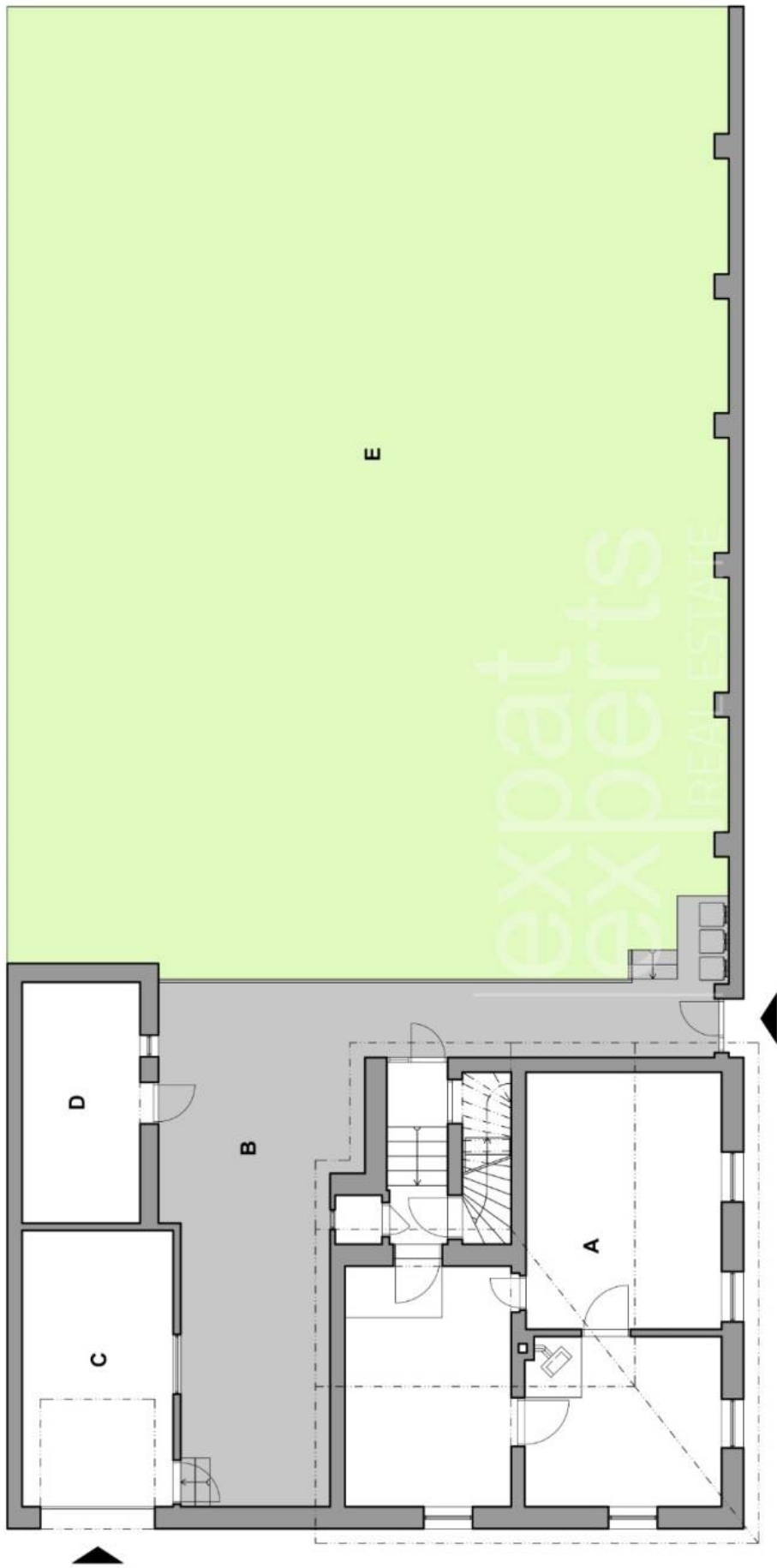
01	SCHODISKO/STAIRWAY	3,27 m <sup>2</sup>
02	TECH. MIESTNOSŤ/TECH. ROOM	10,30 m <sup>2</sup>
03	KÚPEĽŇA/BATHROOM	3,72 m <sup>2</sup>
04	SKLAD/STORAGE	13,60 m <sup>2</sup>
<b>PLOCHA CELKOM/TOTAL AREA</b>		<b>30,89 m<sup>2</sup></b>



Výmery majú iba informatívny charakter  
© Expat Experts / Ing. Miroslav Strelec







**Situácia - Rodinný dom so záhradou**  
**Situation - Family house with a garden**  
**ulica Kruklstrasse, Hainburg**

LEGENDA/LEGEND

- A RODINNÝ DOM/FAMILY HOUSE
- B DVOR/COURT
- C GARAŽ/GARAGE
- D DIELŇA/WORKSHOP
- E ZÁHRADA/GARDEN

Výmery majú iba informatívny charakter  
 © Expat Experts / Ing. Miroslav Štrelec

