

**Herrliche 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem
Ausblick und exzellenten Gemeinschaftseinrichtungen in
zentraler Lage nahe der Donau**



Objektnummer: 181406

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oppitzgasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1925
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,47 m ²
Gesamtfläche:	90,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	944,04 €
Kaltmiete (netto)	547,21 €
Kaltmiete	858,22 €
Betriebskosten:	311,01 €
USt.:	85,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia Oroszova







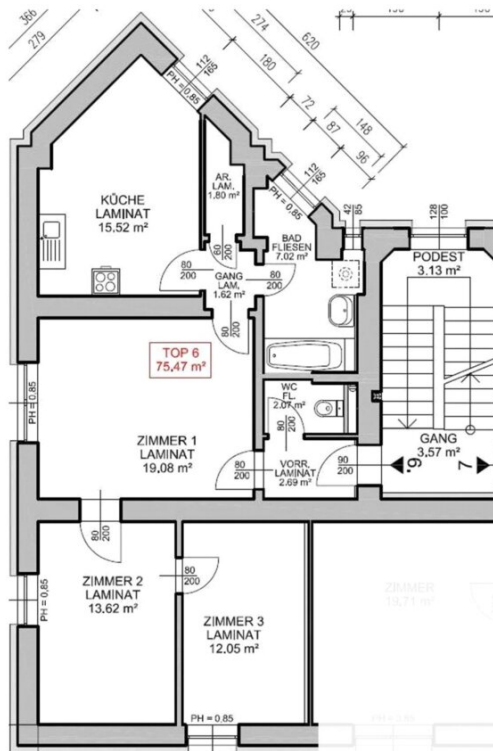




HWB Ref, RK	33,60	RK	33,60
Ref, SK	36,10	SK	36,10
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,83	

Wohnnutzfläche: 75,47 [m²]
Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m²]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Abstellraum innen	1,80
Bad	7,02
Gang	1,62
Küche-Essbereich	15,52
Vorraum	2,69
WC	2,07
Wohnzimmer	19,08
Zimmer 1	13,62
Zimmer 2	12,05
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Kellerabteil	15,52



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Fernwärme
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

Objektbeschreibung

Herrliche 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Ausblick und exzellenten Gemeinschaftseinrichtungen in zentraler Lage nahe der Donau

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause, das nicht nur durch seine großzügigen Räume und seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch den spektakulären Blick auf den Braunsberg, den Schloßberg und die Donau. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser bezaubernden Wohnung:

1. Zentrale Lage mit herrlichem Ausblick:

- Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, in unmittelbarer Nähe zur Donau und dem Stadtzentrum. Genießen Sie den Blick auf den majestätischen Braunsberg, den Schloßberg und die Donau direkt von Ihrem Zuhause aus.

2. Geräumige Zimmeraufteilung:

- Mit zwei Schlafzimmern und einem großzügigen Wohnzimmer bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Komfort und Entspannung. Die Zimmer sind hell und einladend gestaltet, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen.

3. Gemütliche Küche mit Essplatz:

- Die Küche verfügt über einen komfortablen Essplatz und ist der perfekte Ort für kulinarische Erlebnisse und gesellige Mahlzeiten mit Familie und Freunden.

4. Praktischer Abstellraum:

- Ein geräumiger Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und Organisation für Ihre persönlichen Gegenstände, um Ihre Wohnung aufgeräumt zu halten.

5. Komfortables Badezimmer mit Wanne und Fenster:

- Das Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das natürliches Licht hereinlässt und für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

6. Separates WC:

- Ein separates WC bietet zusätzliche Privatsphäre und Komfort für den täglichen Gebrauch.

7. Eigenes Kellerabteil:

- Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und Bequemlichkeit für Ihre persönlichen Gegenstände.

8. Exzellente Gemeinschaftseinrichtungen:

- Die Wohnanlage verfügt über erstklassige Gemeinschaftsräume, darunter ein Fahrradraum, ein Kinderwagenraum und sogar ein Fitnessraum für aktive Bewohner. Darüber hinaus steht allen Mietern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

9. Exklusive Wohnanlage mit nur 6 Einheiten:

- Diese exklusive Wohnanlage besteht nur aus 6 Wohneinheiten, was eine ruhige und harmonische Wohnatmosphäre garantiert.

Diese bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage, einen atemberaubenden Ausblick und exzellente Gemeinschaftseinrichtungen, die Ihren Lebensstil bereichern werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Gelegenheit näher zu bringen!

HINWEIS: sämtliche Vorschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern!

Falls Sie mindestens 5 Jahre Hauptwohnsitz in Österreich haben, können Sie um ein Wohnzuschuss ansuchen !

Wir beraten Sie gerne.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <375m
Arzt <250m
Klinik <6.625m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <100m
Universität <7.050m
Höhere Schule <8.050m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <2.175m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <225m

Polizei <1.325m

Verkehr

Bus <350m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <9.750m

Flughafen <5.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap