

HAINBURG: Zinshaus mit 7 Wohnungen & Garten



Objektnummer: 815

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	399,34 m ²
Nutzfläche:	399,34 m ²
Terrassen:	3
Garten:	500,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,29
Kaufpreis:	840.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

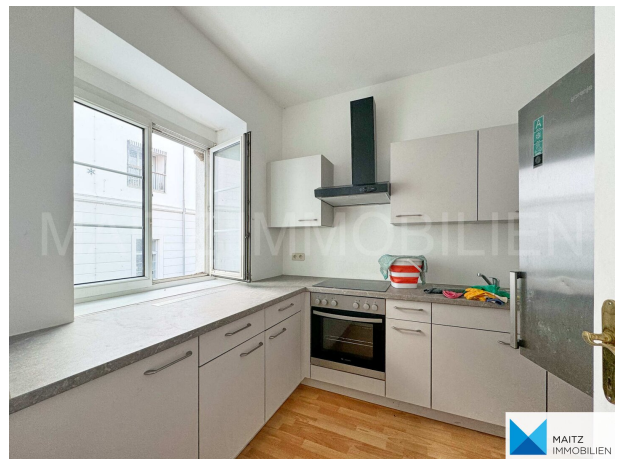


Mag. Dominik Maitz

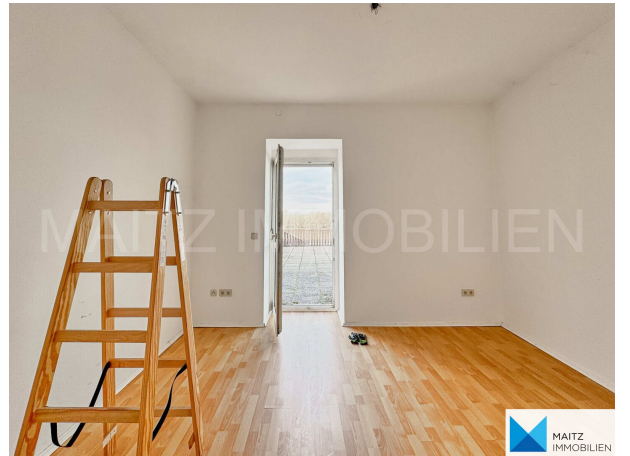
MAITZ Immobilientreuhand e.U.
Hackenbergweg 14/3
1190 Wien

T +43 676 733 61 60
H +43 676 733 61 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Im Herzen von Hainburg a. Donau befindet sich diese Liegenschaft mit 7 Wohnungen.

Sie erstreckt sich über 3 Geschosse (EG, 1. Stock, ausgebautes Dachgeschoss sowie Keller).

Es handelt sich um einen **Altbau**, dem **gartenseitig 2 Trakte** mit weiteren Wohnungen zugebaut wurden.

Hinter dem Haus steht ein **großer Garten mit Blick über Donau und die umliegende Aulandschaft** zur Verfügung.

Das Haus wäre auch sehr gut in **Etagenwohnungen** aufteilbar bzw käme es als Domizil für eine **Großfamilie** in Betracht.

Das Haus ist **nahezu bestandsfrei** (1 Mietverhältnis ist derzeit noch Auflösung begriffen).

Grundstück: ca. 1011m² (unverbürgt laut Grundbuch)

Eine allfällige Hauptmietzinsreserve gilt mit dem Kaufpreis als abgegolten.

BESONDERE MERKMALE:

Die Liegenschaft hinterlässt bei uns einen gut gepflegten Gesamteindruck, dies gilt sowohl für die Allgemeinflächen als auch die Wohnungen.

Teilweise sind kleinere Renovierungsarbeiten in den Wohnungen nötig (zB Malerarbeiten).

Im Jahr 2000 wurden Einreichpläne erstellt und sukzessive die Wohnungen im Haus saniert sowie Außenfenster, Außentüren, Fassadengestaltung, Dacheindeckung erneuert.

Im Dachgeschoss wurde zwei neue Wohnungen geschaffen.

Seit dem Jahr 1898 bestanden 10 Wohnungen im Haus, deren Grundrisse im Jahr 2000

erneuert wurden.

3 Wohnungen bieten großzügige Terrassen mit sehr schönem Blick in den Garten und über die Donau!

Im Erdgeschoss des Haupthauses sind **Kreuzgewölbedecken** vorzufinden, die den Wohnungen ganz besonderen Charme verleihen.

Sämtliche Fenster sind bereits **Kunststofffenster mit Doppelverglasung**; Dachflächenfenster von **VELUX**.

TECHNISCHE EIGENSCHAFTEN:

- **Gaszentralheizung**

Es wurden bereits erste Vorbereitungen für Einleitung von **Fernwärme** getroffen.

- **Brandmeldeanlage** mit Rauchabzug

LAGE:

Ruhige Zentrums Lage, zwischen Hauptplatz und Donau

Binnen weniger Gehminuten erreichen Sie:

* Hauptplatz Hainburg

* Einkaufszentrum (BILLA PLUS, Galleria Danubia, BIPA, LIDL, HOFER)

* Apotheke

* diverse Gastronomie

- * Tennisverein Hainburg
- * Kinderspielplatz
- * Donauufer mit Blick auf die Auenlandschaft; herrlicher Erholungsraum
- * Schifffahrtsstation Hainburg
- * Freibad (Bergbad)

ÖPNV:

- * Personenbahnhof
- * Busstation --> Bratislava

MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig.

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

NEU!

Selbstverständlich können Sie uns auch mit der Suche nach einer Wohnung gemäß Ihren persönlichen Wünschen beauftragen.

Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne unser Formular für einen Suchauftrag.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap