

## **Historisches Kloster wird zu modernem Wohntraum: Exklusive Wohnungen in Hainburg**



**Objektnummer: 12931**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1821
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	197.370,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,71 €
<b>USt.:</b>	12,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien







## TOP 2.0.2

76,97 m<sup>2</sup>



34,50 m <sup>2</sup>	Wohnküche
14,30 m <sup>2</sup>	Zimmer
11,24 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
4,13 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
5,17 m <sup>2</sup>	Bad
7,63 m <sup>2</sup>	Loggia
67,04 m <sup>2</sup>	Garten



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.3

76,62 m<sup>2</sup>



29,55 m <sup>2</sup>	Wohnküche
12,80 m <sup>2</sup>	Zimmer
12,40 m <sup>2</sup>	Zimmer
3,95 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
1,97 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,55 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
4,60 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,80 m <sup>2</sup>	Bad
17,27 m <sup>2</sup>	Terrasse
128,67 m <sup>2</sup>	Garten



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO.  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen.

## TOP 2.0.4

84,87 m<sup>2</sup>



7,83 m <sup>2</sup>	Küche
27,01 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
12,83 m <sup>2</sup>	Zimmer
15,01 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,10 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,17 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,23 m <sup>2</sup>	Bad
3,69 m <sup>2</sup>	WC
19,01 m <sup>2</sup>	Terrasse
143,39m <sup>2</sup>	Garten



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen



## TOP 2.0.5

76,77 m<sup>2</sup>



34,40 m <sup>2</sup>	Wohnküche
14,08 m <sup>2</sup>	Zimmer
10,93 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
4,34 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
5,46 m <sup>2</sup>	Bad
7,56 m <sup>2</sup>	Loggia
79,15 m <sup>2</sup>	Garten



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

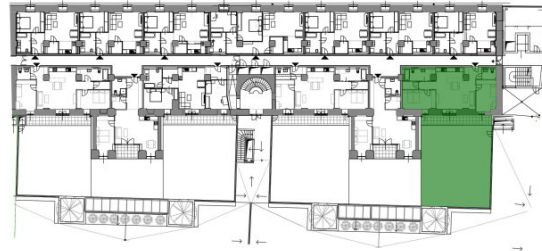


## TOP 2.0.6

86,98 m<sup>2</sup>



7,82 m <sup>2</sup>	Küche
26,98 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
14,85 m <sup>2</sup>	Zimmer
14,94 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,60 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,12 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,16 m <sup>2</sup>	Bad
3,51 m <sup>2</sup>	WC
17,42 m <sup>2</sup>	Terrasse
135,83m <sup>2</sup>	Garten



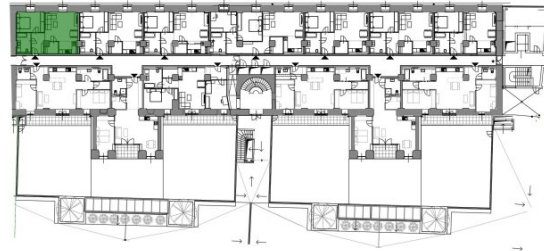
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.7

57,08 m<sup>2</sup>



5,06 m <sup>2</sup>	Küche
22,74 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,41 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,17 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,26 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
6,44 m <sup>2</sup>	Bad



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

# TOP 2.0.8

57,97 m<sup>2</sup>



- 5,19 m<sup>2</sup> Küche
- 23,17 m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- 13,39 m<sup>2</sup> Zimmer
- 6,06 m<sup>2</sup> Vorraum (VR)
- 3,16 m<sup>2</sup> Abstellraum (AR)
- 7,00 m<sup>2</sup> Bad



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.9

59,12 m<sup>2</sup>



5,48 m <sup>2</sup>	Küche
23,40 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,76 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,11 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,17 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,20 m <sup>2</sup>	Bad

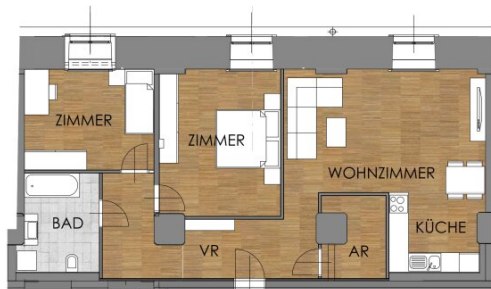


Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

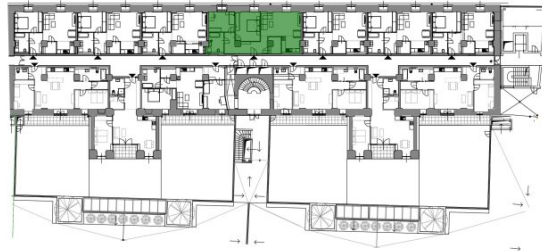


## TOP 2.0.10

85,44 m<sup>2</sup>



6,87 m <sup>2</sup>	Küche
23,40 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
12,38 m <sup>2</sup>	Zimmer
16,80 m <sup>2</sup>	Zimmer
14,43 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
4,30 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,26 m <sup>2</sup>	Bad



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

# TOP 2.0.11

58,05 m<sup>2</sup>



- 4,85 m<sup>2</sup> Küche
- 22,90 m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- 13,75 m<sup>2</sup> Zimmer
- 6,46 m<sup>2</sup> Vorraum (VR)
- 3,06 m<sup>2</sup> Abstellraum (AR)
- 7,03 m<sup>2</sup> Bad



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.12

57,65 m<sup>2</sup>



4,85 m <sup>2</sup>	Küche
23,05 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,44 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,06 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,05 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,20 m <sup>2</sup>	Bad



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.13

56,85 m<sup>2</sup>



4,81 m <sup>2</sup>	Küche
22,22 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,48 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,46 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,07 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
6,81 m <sup>2</sup>	Bad



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

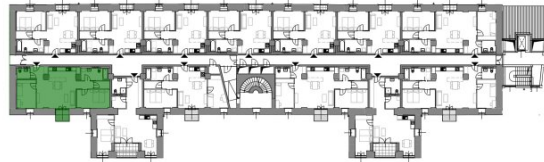


## TOP 2.1.2

87,16 m<sup>2</sup>

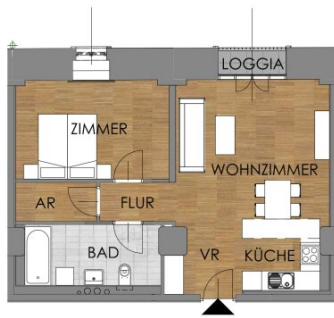


8,39 m <sup>2</sup>	Küche
27,81 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,21 m <sup>2</sup>	Zimmer
14,30 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,63 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,16 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,77 m <sup>2</sup>	Bad
3,20 m <sup>2</sup>	WC
1,69 m <sup>2</sup>	Loggia
2,06 m <sup>2</sup>	Balkon



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.3 60,24 m<sup>2</sup>



4,86 m <sup>2</sup>	Küche
22,01 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,99 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,26 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,80 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,78 m <sup>2</sup>	Bad
1,54 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.4 72,75 m<sup>2</sup>



30,79 m <sup>2</sup>	Wohnküche
14,20 m <sup>2</sup>	Zimmer
11,09 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
4,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
5,21 m <sup>2</sup>	Bad
7,46 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.5 60,19 m<sup>2</sup>



4,91 m <sup>2</sup>	Küche
22,07 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,90 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,31 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,68 m <sup>2</sup>	Bad
1,54 m <sup>2</sup>	Loggia

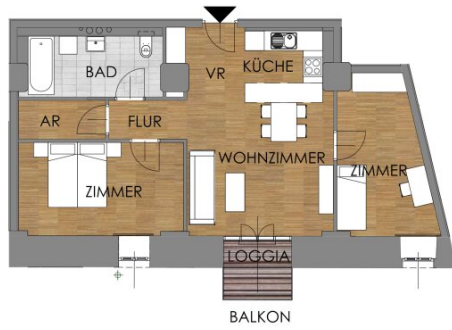


Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen



## TOP 2.1.6

71,99 m<sup>2</sup>



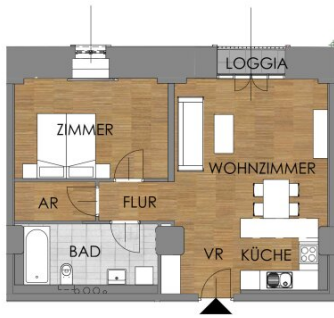
4,60 m <sup>2</sup>	Küche
20,95 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,95 m <sup>2</sup>	Zimmer
12,91 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,08 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,89 m <sup>2</sup>	Flur
3,21 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,71 m <sup>2</sup>	Bad
1,69 m <sup>2</sup>	Loggia
2,06 m <sup>2</sup>	Balkon



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MfG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.7

60,63 m<sup>2</sup>



4,83 m <sup>2</sup>	Küche
22,53 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,91 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,34 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,80 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,66 m <sup>2</sup>	Bad
1,56 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.8

86,54 m<sup>2</sup>



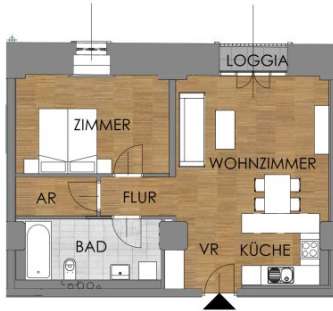
8,13 m <sup>2</sup>	Küche
28,46 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,05 m <sup>2</sup>	Zimmer
13,92 m <sup>2</sup>	Zimmer
3,96 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,10 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,78 m <sup>2</sup>	Bad
3,45 m <sup>2</sup>	WC
1,69 m <sup>2</sup>	Loggia
2,06 m <sup>2</sup>	Balkon



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.9

59,89 m<sup>2</sup>



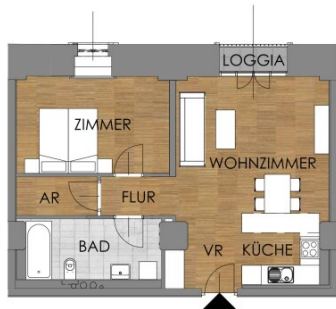
4,84 m <sup>2</sup>	Küche
21,81 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,91 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,21 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,78 m <sup>2</sup>	Bad
1,56 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.11

59,44 m<sup>2</sup>



4,81 m <sup>2</sup>	Küche
21,53 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,84 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,17 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,76 m <sup>2</sup>	Bad
1,55 m <sup>2</sup>	Loggia

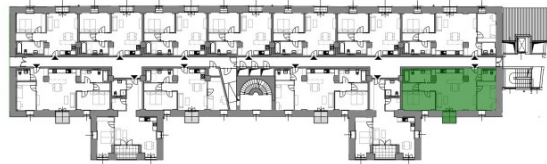


## TOP 2.1.12

88,01 m<sup>2</sup>



8,22 m <sup>2</sup>	Küche
28,99 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
14,11 m <sup>2</sup>	Zimmer
13,07 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,66 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,10 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,71 m <sup>2</sup>	Bad
3,46 m <sup>2</sup>	WC
1,69 m <sup>2</sup>	Loggia
2,06 m <sup>2</sup>	Balkon



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

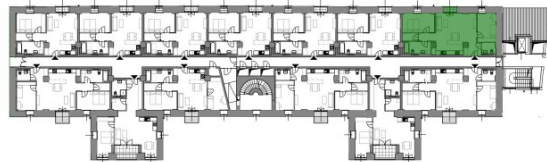


## TOP 2.1.13

87,93 m<sup>2</sup>

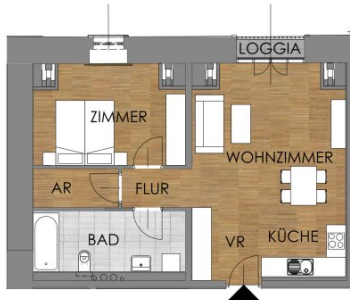


8,43 m <sup>2</sup>	Küche
29,40 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,71 m <sup>2</sup>	Zimmer
12,69 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,77 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,11 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,72 m <sup>2</sup>	Bad
3,55 m <sup>2</sup>	WC
1,55 m <sup>2</sup>	Loggia



## TOP 2.2.1

59,09 m<sup>2</sup>



5,54 m <sup>2</sup>	Küche
19,69 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,31 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,82 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,60 m <sup>2</sup>	Flur
3,16 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,79 m <sup>2</sup>	Bad
1,18 m <sup>2</sup>	Loggia



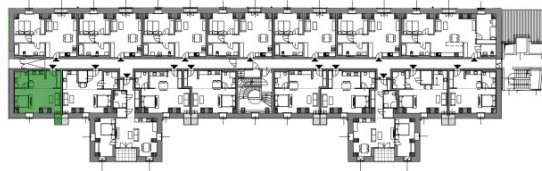
Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.2

44,32 m<sup>2</sup>



7,05 m <sup>2</sup>	Küche
25,40 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
6,01 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,20 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MfG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.3

48,67 m<sup>2</sup>

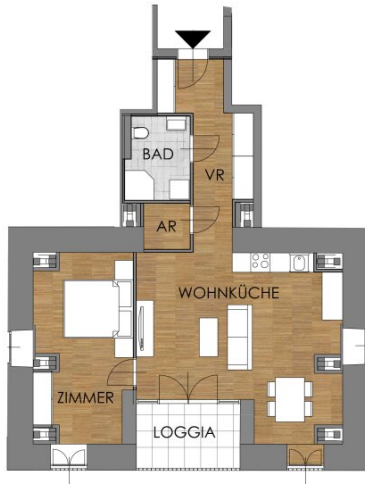


8,54 m <sup>2</sup>	Küche
25,69 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,59 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,68 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
5,51 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon

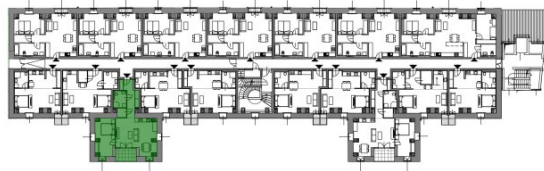


## TOP 2.2.4

70,63 m<sup>2</sup>



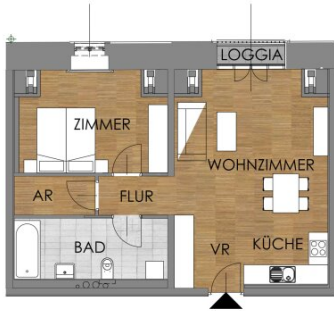
30,91 m <sup>2</sup>	Wohnküche
16,19 m <sup>2</sup>	Zimmer
10,28 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,02 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
4,92 m <sup>2</sup>	Bad
6,31 m <sup>2</sup>	Loggia



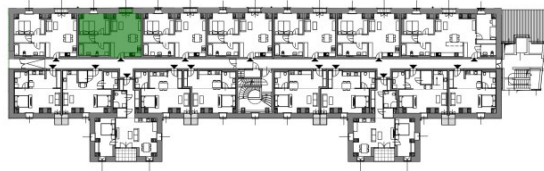
Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.5

59,15 m<sup>2</sup>



5,54 m <sup>2</sup>	Küche
19,64 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,31 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,81 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,81 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,86 m <sup>2</sup>	Bad
1,18 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

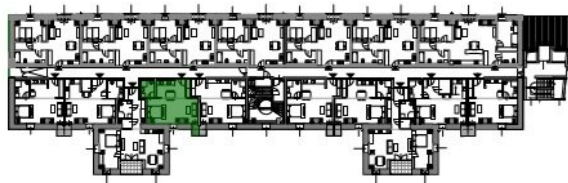


## TOP 2.2.6

45,39 m<sup>2</sup>



6,99 m <sup>2</sup>	Küche
26,65 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,98 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,11 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



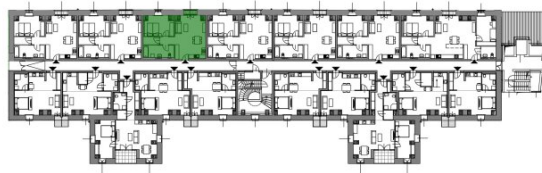
Floächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.7

59,19 m<sup>2</sup>



5,54 m <sup>2</sup>	Küche
19,80 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,31 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,76 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,82 m <sup>2</sup>	Bad
1,18 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.8

45,12 m<sup>2</sup>



9,49 m <sup>2</sup>	Küche
24,14 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,64 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,19 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.9

60,86 m<sup>2</sup>



5,54 m <sup>2</sup>	Küche
20,80 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,30 m <sup>2</sup>	Zimmer
5,38 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,80 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,84 m <sup>2</sup>	Bad
1,20 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.10

45,44 m<sup>2</sup>



9,47 m <sup>2</sup>	Küche
24,46 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,66 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,19 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



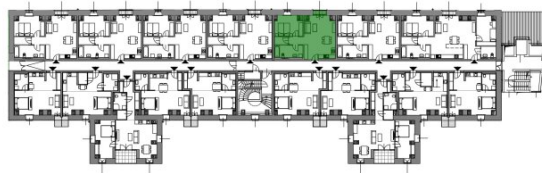
Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.11

58,24 m<sup>2</sup>



5,54 m <sup>2</sup>	Küche
20,01 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
12,98 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,96 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,79 m <sup>2</sup>	Flur
2,58 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,18 m <sup>2</sup>	Bad
1,20 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

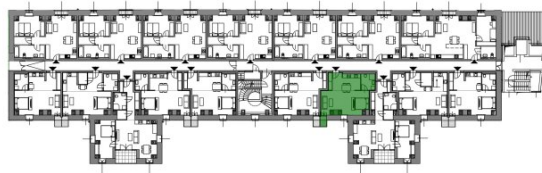


## TOP 2.2.12

45,41 m<sup>2</sup>



7,18 m <sup>2</sup>	Küche
26,48 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,77 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,32 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



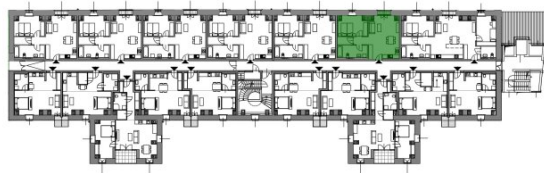
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.13

58,63 m<sup>2</sup>



5,54 m <sup>2</sup>	Küche
19,53 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,27 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,76 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
2,91 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,68 m <sup>2</sup>	Bad
1,16 m <sup>2</sup>	Loggia



Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.14

70,08 m<sup>2</sup>



30,83 m <sup>2</sup>	Wohnküche
15,57 m <sup>2</sup>	Zimmer
10,23 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,12 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
5,00 m <sup>2</sup>	Bad
6,33 m <sup>2</sup>	Loggia



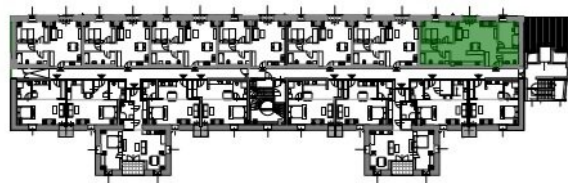
Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.15

88,11 m<sup>2</sup>



10,60 m <sup>2</sup>	Küche
26,72 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,27 m <sup>2</sup>	Zimmer
13,12 m <sup>2</sup>	Zimmer
5,64 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,33 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,32 m <sup>2</sup>	Bad
3,91 m <sup>2</sup>	WC
1,20 m <sup>2</sup>	Loggia



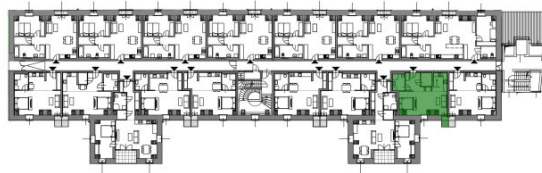
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gem. §8 MBO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.16

48,73 m<sup>2</sup>



7,47 m <sup>2</sup>	Küche
25,75 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
6,41 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,54 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
4,90 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



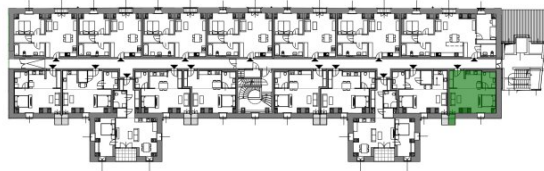
Fächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.17

44,67 m<sup>2</sup>



6,67 m <sup>2</sup>	Küche
25,66 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
6,50 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,18 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen



# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

Willkommen in Ihrer **exklusiven Oase der Geschichte** und des Luxus **im Herzen von Hainburg - wo Ihre Wohnträume Realität werden!** Tauchen Sie ein in die faszinierende Kombination aus **zeitloser Eleganz** und **modernem Wohnkomfort**, die in einem **ehemaligen Franziskaner Kloster** aus dem **17. Jahrhundert** zum Leben erweckt wurde. Über **100 hochmoderne Wohnungen** entstehen hier in einem Gebäude, das nicht nur **Geschichte atmet**, sondern auch **Ihren höchsten Ansprüchen gerecht wird**.

Erleben Sie, wie die **hohen Gemäuer dieses denkmalgeschützten Klosters** mit einer **einzigartigen architektonischen Handschrift** modernen Luxus **verschmelzen**. Jede Wohnung ist ein **Meisterwerk**, geprägt von **Detailverliebtheit** und dem **Anspruch, Ihnen ein Zuhause zu bieten**, das Ihre Vorstellungskraft übertrifft. **Sichern Sie sich einen Platz** in diesem exklusiven Refugium, und **tauchen Sie ein in eine Welt, die mehr als nur vier Wände bietet**.

Entdecken Sie die **Freiheit und Entspannung** auf Ihren eigenen **Balkonen, Terrassen, Loggien oder Gärten**, die Ihre Sinne verwöhnen und **Platz für Ihre Träume** schaffen. Hier können Sie **jeden Augenblick genießen** und sich zugleich von der harmonischen Verbindung aus Geschichte und Moderne **verzaubern lassen**. Dies ist **mehr als nur ein Zuhause** - hier erwartet Sie eine neue Lebensphilosophie, die Ihnen zeigt, **was wirklich zählt im Leben**.

**Worauf warten Sie noch?** Treten Sie ein in den **exklusiven Kreis** derjenigen, die wissen, dass wahre Schönheit und Komfort untrennbar miteinander verbunden sind. **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hainburg** - einem Ort, wo Luxus, Tradition und Ihre persönlichen Wohnträume harmonisch zusammenkommen.

## Lage

Unser **exklusives Projekt** bietet eine atemberaubende Lage in der **bezaubernden Stadtgemeinde Hainburg** in Niederösterreich. Mit nur **wenigen Autominuten** Entfernung zum **pulsierenden Stadtzentrum von Bratislava**, der slowakischen Hauptstadt, genießen Sie hier **das Beste aus zwei Welten**.

Eingebettet in die **beinahe vollständig erhaltene Stadtmauer** von Hainburg, verspricht unser Projekt **einzigartigen Charme und Geschichte**. Die gute Anbindung über die **Bundesstraße 9** und die **Schnellbahn** ermöglicht Ihnen eine **schnelle und bequeme Verbindung zum Wiener Stadtzentrum** sowie dem **Flughafen**.

**Genießen Sie** die Annehmlichkeiten des modernen Lebens mit einer Vielzahl von

**Nahversorgern und Einkaufsmöglichkeiten** direkt in der **benachbarten Galeria**, einem neuen **Fachmarktzentrum**, das 2017 seine Pforten öffnete.

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen:  
**Kindergarten** (ca. 30 m), **Schulen** ab ca. 330 m, **Supermarkt** (Billa Plus, Hofer, Lidl) in nur ca. 50 m Entfernung, **Trafik** in ca. 270 m, **Ärzte** ab ca. 160 m und der **Bahnhof** nur ca. 300 m entfernt.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**, wo Geschichte auf Moderne trifft und Lebensqualität an erster Stelle steht.

**Starten Sie Ihr neues Kapitel in Hainburg an der Donau!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.