

**127m<sup>2</sup> EIGENTUMSWOHNUNG im 5. Liftstock mit herrlichem AUSBLICK!**



Ausblick zur Donau

**Objektnummer: 7882/12400**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,81
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







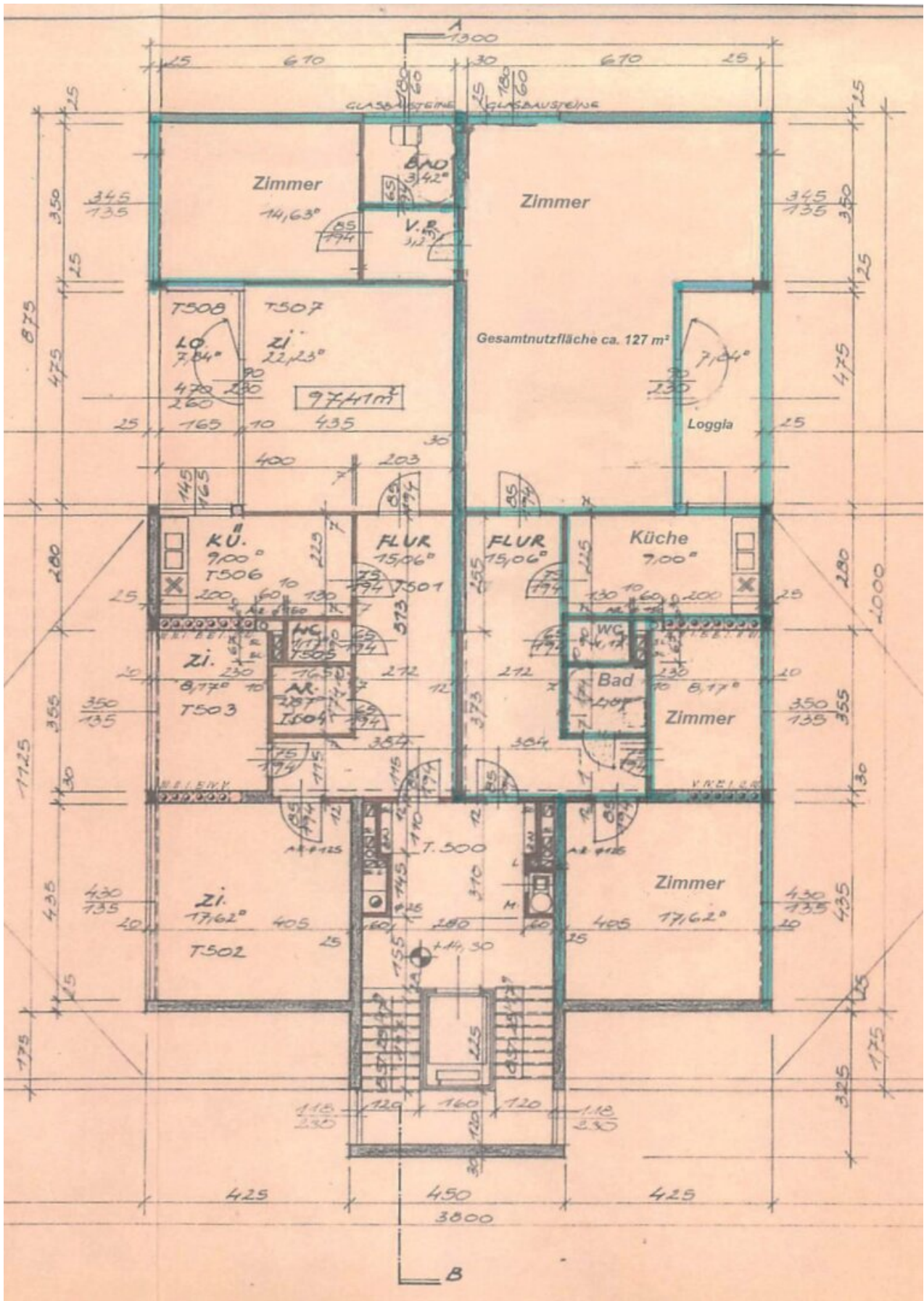














## Objektbeschreibung

### **127m<sup>2</sup> EIGENTUMSWOHNUNG im 5. Liftstock mit herrlichem AUSBLICK - mitten im historischen ZENTRUM!**

Hainburg/D. liegt ca. 40 Fahrminuten östlich von Wien und nur 10 Fahrminuten westlich von Bratislava. Die historische Stadt hat eine gute Infrastruktur mit Bahn- und Busverbindung, Supermärkte, Krankenhaus, versch. Ärzte, Kindergärten, Schulen usw. Die Wohnhausanlage liegt mitten im historischen Zentrum von Hainburg/D. Der Bahnhof, ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist mit dem Lift gut erreichbar. Durch die großen Fensterfronten sind alle Räume sehr hell und bieten einen herrlichen unverbaubaren Blick über Hainburg und in die Natur. Egal ob Sie Ihren Blick entlang der Donau schweifen lassen oder lieber den blauen Himmel über den umliegenden Bergen betrachten, ein kurzer Blick raus und der Alltagsstress ist vergessen!

Die großzügige Wohnfläche ist gut abgestimmt für die Nutzung einer kleinen oder auch größeren Familie.

Das Herzstück der Wohnung bildet das **44m<sup>2</sup> Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die geschlossene Loggia**. Die Fensterfront der Loggia ist durch Schiebefenster komplett zu öffnen, kann aber auch bei kalter Jahreszeit als Wintergarten genutzt werden.

3 weitere Zimmer dienen als Schlaf- und Kinderzimmer, als Arbeitszimmer für ein Homeoffice oder als Gästezimmer mit toller Aussicht.

Die Küche wurde vor 5 Jahren neu möbliert und erstrahlt nun mit einer weißen 2-zeiligen Kücheneinrichtung in neuem Glanz samt hochwertiger E-Geräte. Durch den direkten Ausgang auf die Loggia, kann diese noch besser genutzt werden.

2 Bäder, eines mit einer barrierefreien Dusche und eines für Badewannenliebhaber sind getrennt gut nutzbar.

Der zentrale Vorraum mit großem Garderobenschrank bietet viel Stauraum für Bekleidung, aber auch andere notwendige Dinge des Lebens.

Beheizt wird die gesamte Wohnung mit der Gaszentralheizung des Hauses.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett belegt, der Vorraum und die Sanitärräume und das Kabinett sind gefliest. In der Küche und der Loggia wurden vor 5 Jahren ein neuer Laminatboden verlegt.

Zusätzliche zur Wohnung gibt es noch ein eigenes Kellerabteil und ebenfalls im Keller einen gemeinsamen Kinderwagen-, Fahrrad- und Trockenraum.

Keine Parkplatzsuche: Als besonderes Highlight ist zu erwähnen, dass zur Wohnung im Eigentum ein nummerierter Autoabstellplatz in der eben zu befahrenden Sammelgarage!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name und Telefonnummer) bearbeiten können.

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung erlauben wir uns eine Vermittlungsprovision in der gesetzlichen Höhe in Rechnung zu stellen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap