

## Charmante Wohnung mit flexibler Raumgestaltung in Hainburg an der Donau



**Objektnummer: 6846/127**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,82 €
<b>USt.:</b>	12,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH  
Haydnplatz 1  
2410 Hainburg an der Donau

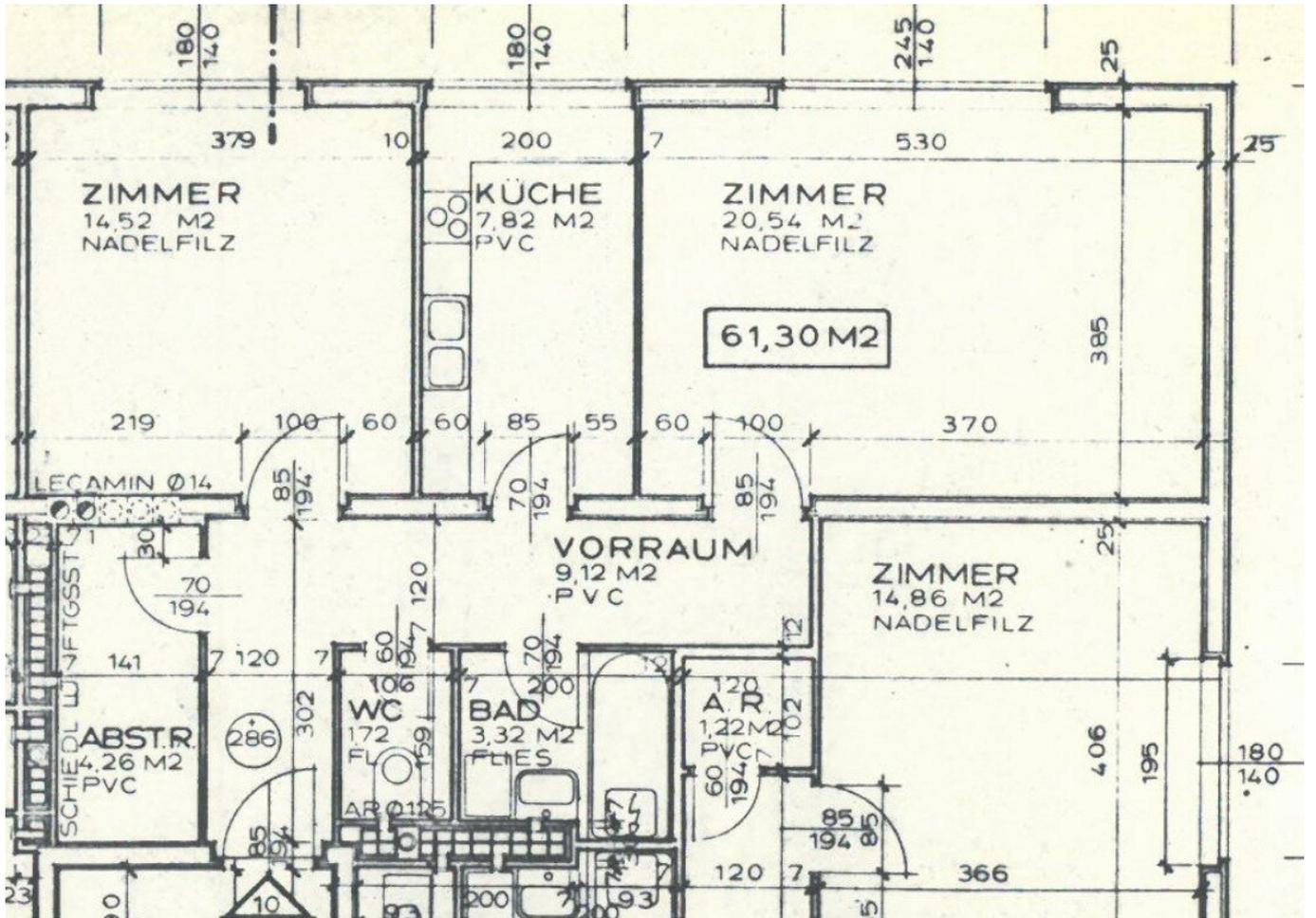












# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung](#)

Zum Verkauf steht eine hervorragend aufgeteilte Wohnung in der idyllischen Stadt Hainburg an der Donau, die mit einer besonders durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Diese ermöglicht es dem zukünftigen Eigentümer, die Wohnung mit minimalem Aufwand in eine kompakte, kostengünstige Dreizimmerwohnung umzubauen.

Die 61 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet aktuell eine separate Küche und ein großzügiges Wohnzimmer, die nebeneinander liegen. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Küche in das Wohnzimmer zu verlagern und so einen modernen, offenen Wohnbereich mit integrierter Küche zu schaffen. Die bisherige Küche könnte nach dem Umbau ideal als Kinderzimmer oder kleines Büro genutzt werden, was die Wohnung noch vielseitiger macht.

## Weitere Highlights der Wohnung:

- **Praktischer Abstellraum:** Ideal für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.
- **Geräumiger Vorraum:** Bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft ein einladendes Ambiente beim Betreten der Wohnung.
- **Getrenntes WC:** Ein Plus für Komfort und Privatsphäre.
- **Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken:** Perfekt für Entspannung nach einem langen Tag.

Diese charmante Wohnung ist die ideale Wahl für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine flexible Raumgestaltung schätzen und den Komfort einer gut durchdachten Wohnungslösung suchen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

**Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!**

**Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap