

**PREISHIT für WOHNTRAUM in GRÜNLAGE * HAINBURG
Nähe BRATISLAVA**



Wohnzimmer

Objektnummer: 171

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	256,00 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	25,60 €
Infos zu Preis:	

HEIZKOSTEN sind INKL. STROM-Verbrauch sonstig. Betriebskosten inkl. Verwaltung/Reparaturrücklagen.

Provisionsangabe:

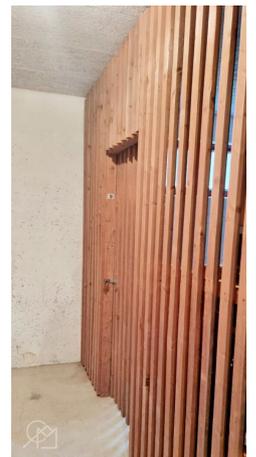
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Wohnung zu Bestpreis - 2 Zimmer auf 3 veränderbar * optimal für Singles/Pärchen/Kleinfamilien sowie Pendler & Anleger * NUR € 80,- Heiz- & Stromkosten/Monat!

Diese entzückende Eigentumswohnung auf 80 m2 besticht mit gemütlichem Interieur, Parkplatz, Gartennutzung und historisch einmaliger Umgebung - am Fuße des Schlossbergs!!!

Die ansprechende Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Wohngebäudes mit Baujahr 1976 in einer absolut ruhigen Wohngegend in einer Sackgasse direkt am Fuße des Schlossbergs. Die hinter dem Gebäude liegenden Grünflächen werden durch die historische Stadtmauer Hainburgs begrenzt.

Die Wohnung bezaubert mit einem Mix aus antiken und modernen Interieur und vermittelt mit ihrer Wohnqualität und der unvergleichlichen Lage ein besonderes Ambiente. Eine optimale Kombination - Ruhe und dennoch eine sehr gute Infrastruktur sprechen für sich.

Sie suchen ein absolut ruhiges und sonnig/lichtes Zuhause? Dann ist diese wohlige Wohnung perfekt für Sie!

Beschreibung/Aufteilung

Die Wohnung im 2. OG ist über das Treppenhaus ohne Lift erreichbar und bietet folgende Raumaufteilung:

Eingang mit Vorzimmer als Entree zu einem weiteren offenen Vorzimmerbereich mit Zugang zur offenen Einbauküche und kleinem Esszimmerbereich, Wohnraum und entweder 2 Schlafzimmer oder 1 Schlafzimmer und einem weiteren Wohnzimmerbereich, 1 Bad mit Dusche, 1 WC und 1 Abstellraum.

Vorzimmer 14,43 m²

Küche 7,43 m²

Wohnzimmer 1 25,84 m2)
Wohnzimmer 2 11,70 m2) 37,54 m2 total
Schlafzimmer 14,43 m2 begehbar vom Wohnzimmer
Bad 3,53 m2

WC

Abstellraum

Umbau-Möglichkeit für 2. Schlafzimmer anstatt Wohnzimmerteil 2, getrennt begehbar vom Vorzimmer - SIEHE PLAN. Die Wohnung kann teilmöbliert mit Einbauküche und Bad/WC/Waschmaschine oder optional auch möbliert nach Vereinbarung übernommen werden.

Diese optimal nutzbare Wohnung bietet mit einem eigenen Kellerabteil, einem Freizeitraum mit einem Tischtennistisch im Keller sowie einem eigenen Stellplatz am Parkplatz vor dem Gebäude und einer entspannenden Gartennutzung einen entsprechenden zusätzlichen Komfort.

Die einmalige und besondere Lage bietet eine helle und luftige Atmosphäre sowie einen wunderschönen Ausblick in den Garten und auf die historischen Mauern mit seinen Stadttürmen. Die Zufahrt führt über eine Unterbrechung der alten Stadtmauer direkt auf den Parkplatz zum Gebäude und zu den dahinterliegenden Grünflächen.

Zusätzliche Möglichkeit für Kauf eines Garagenplatzes um € 10.000,-

Heizkosten inklusive Stromkosten betragen NUR € 80,- pro Monat !!!

Ausstattung & Details

- Ruhige Wohngegend
- Eigentumswohnung im 2. OG mit traumhafter Aussicht
- Gartenmitbenutzung
- Hinter dem Wohngebäude nur Grünflächen

- Teilmöbliert oder optional möbliert nach Vereinbarung
- Einbauküche mit Geräten
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschine; separates WC
- Größeres Wohnzimmer abtrennbar für 2. Schlafzimmer
- Kunststofffenster zweifachverglast mit Rollkästen und Moskitonetz
- Elektroheizung sowie Infrarot-Sesselleisten-Heizung
- Kleiner Kachelofen im Wohnzimmer
- NUR € 80,- für Stromkosten/Monat (Heizkosten bereits enthalten)
- Eigenes Kellerabteil
- Freizeitraum im Keller mit Tischtennistisch
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Gute Infrastruktur und Anbindung - Nähe Bahnhof Hainburg Ungartor
- Fußläufig unweit vom Zentrum Hainburg
- Einmalige Umgebung für Sport- und Ausflugsmöglichkeiten

- Energieausweis vorhanden

Lage & Infrastruktur

Diese ansprechende Immobilie befindet sich direkt bei der historischen Stadtmauer sowie in der Nähe vom Bahnhof Ungartor in einer sehr ruhigen Wohngegend in einer Sackgasse.

Die Mittelalter-Stadt Hainburg liegt direkt an der Donau zwischen Wien und Bratislava und ist bekannt für die gut erhaltene Stadtmauer mit ihren Stadttoren.

In der Umgebung befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Heurige, Restaurants und Cafés, die zu Fuß erreichbar sind sowie das Landeskrankenhaus Hainburg.

Sehenswürdigkeiten der historischen Stadt Hainburg sind u.a. der Braunsberg, Schlossberg, Wienertor, Wasserturm (Götzenturm), Ruine Röthelstein, Stadtpfarrkirche St. Philippus und Jakobus & Mariensäule, Martin Luther uvm.

Ausflüge und Sport in der Umgebung:

Schiffsausflüge und Fähre Hainburg - Devin - Bratislava

Nationalpark Donau-Auen

Rundwanderweg Braunsberg über die Via Monte mit 4,4 km mit unvergleichlichen Ausblick

Genusswandern entlang der Via Carnuntum mit 5 Wanderwegen auf insgesamt 70 km in die Region Römerland Carnuntum zwischen Wien und Bratislava

Radfahren am Donauradweg an den Ufern der Donau

Bergtouren, Nordic Walking, E-Biken und Mountainbike Strecken

Bergbad am Fuße des Braunsbergs mit einem herrlichen Blick auf die Nationalpark Donau-Auen

Marchfeldschlösser

Im Nachbarort Hundsheim befindet sich das Flugfeld Spitzerberg, ein Zentrum des Segelfluges mit Landemöglichkeiten für private Kleinflugzeuge.

Anbindung: Bahn, S-Bahn und Regionalbusse

Bahnhof Ungartor in der Nähe sowie 2 weitere In Hainburg: Kulturfabrik und Personenbahnhof

Der Flughafen Bratislava befindet sich ca. 20 km östlich, der Flughafen Wien-Schwechat ca. 30 km westlich - erreichbar ohne Umsteigen mit der S-Bahn-Linie S7.

Genießen Sie das besondere Ambiente dieser Wohnung und lassen Sie sich von der einmaligen Lage und dem historischen Ausblick inspirieren. Ich freue mich schon auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m
Arzt <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap