

**2-Zimmer geförderte Genossenschaftswohnung in  
sanierter Anlage – Zentrum Hainburg, mit kleinem Balkon**



**Objektnummer: 180111308**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Starhemberggasse 11-13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,34 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	74,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,65 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	864,83 €
Kaltmiete (netto)	568,05 €
Kaltmiete	786,20 €
Betriebskosten:	218,15 €
USt.:	78,63 €
Provisionsangabe:	

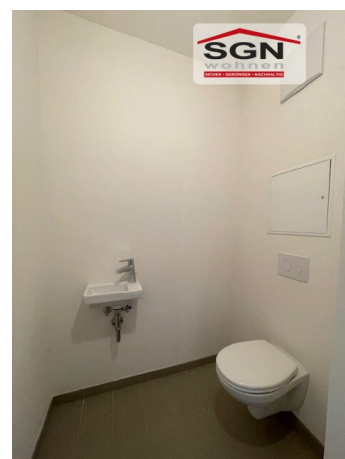
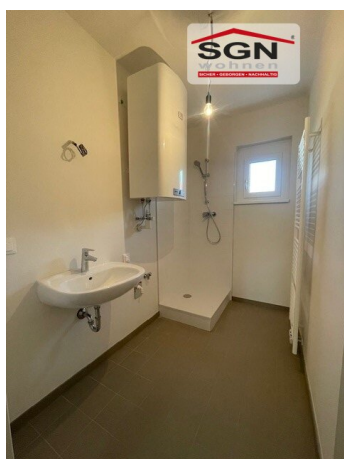
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

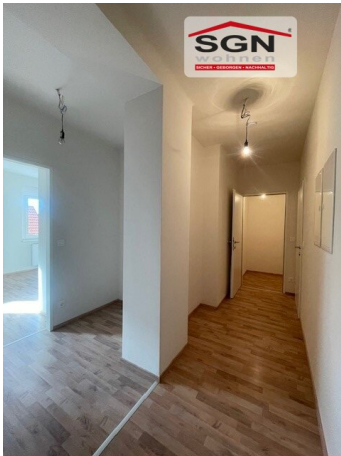
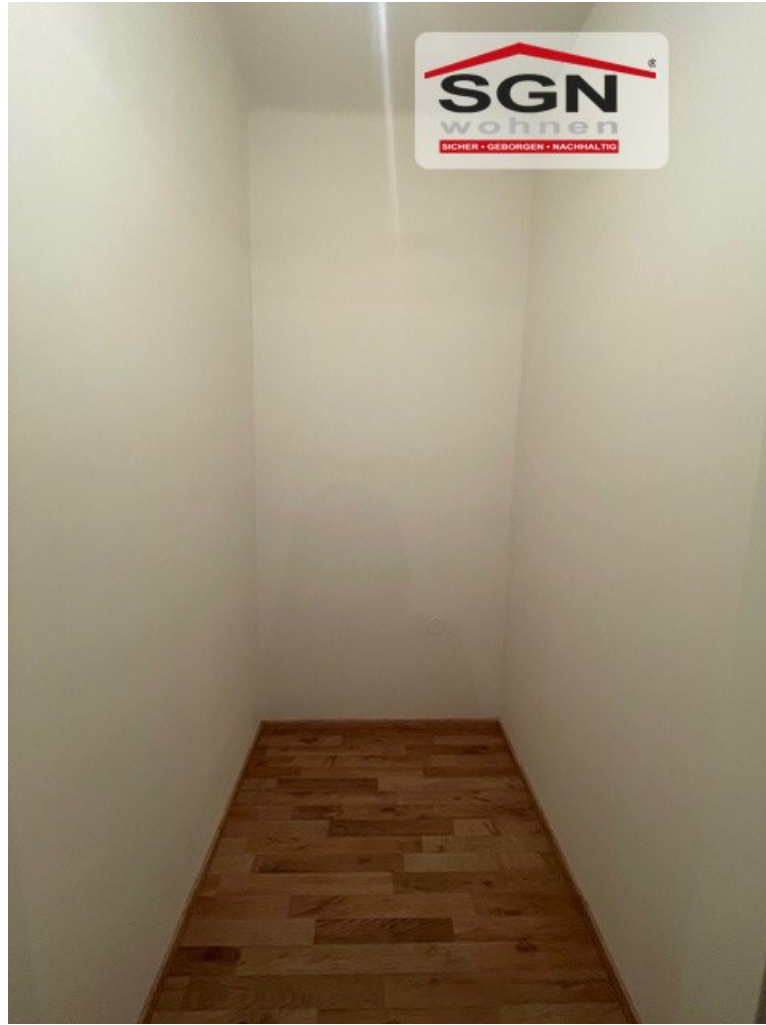
## Ihr Ansprechpartner



















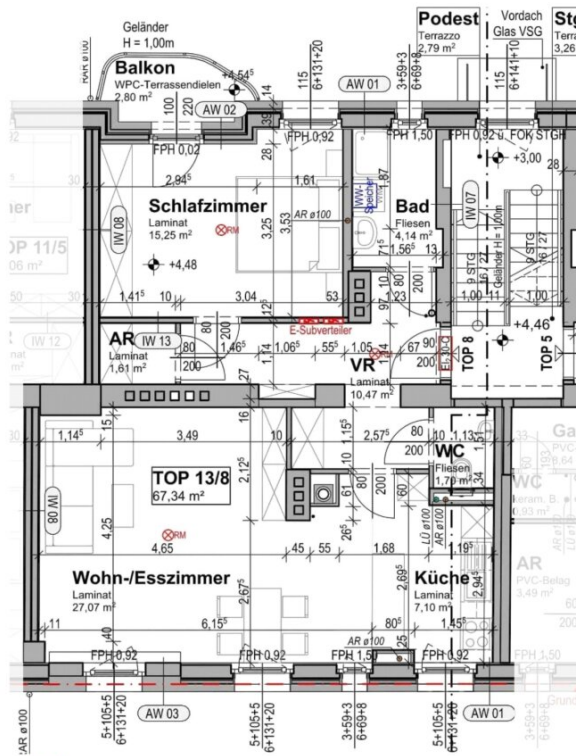




HWB Ref.	RK	35,60	RK	35,60
Ref.	SK	38,70	SK	38,70
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,85		

**Wohnnutzfläche: 67,34 [m<sup>2</sup>]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Abstellraum innen	1,61
Bad	4,14
Kochnische	7,10
Vorraum	10,47
WC	1,70
Wohn-Esszimmer	27,07
Zimmer 1	15,25
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Balkon	2,80
Kellerabteil	4,65



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

# Objektbeschreibung

## **2-Zimmer geförderte Genossenschaftswohnung in sanierter Anlage – Zentrum Hainburg, mit kleinem Balkon**

Diese großzügige 2-Zimmer Genossenschaftswohnung befindet sich in einer komplett sanierten Wohnanlage im Herzen von Hainburg, ideal gelegen zwischen der Mittelschule und der Volksschule. Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen.

### **Highlights der Wohnung:**

#### **? Top-Lage im Zentrum von Hainburg**

- Zwischen Mittelschule und Volksschule gelegen
- Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

#### **? Helle und großzügige Räume**

- **Großes Wohn-Esszimmer** für gesellige Stunden
- **Drei separate Zimmer**, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro

#### **? Funktionale Raumaufteilung**

- **Küche** – kompakt und praktisch
- **Badezimmer mit Dusche und Fenster** – natürliches Licht und gute Belüftung
- **Separates WC** für mehr Komfort
- **Vorraum Gang** bieten ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

### ? **Zusätzliche Annehmlichkeiten**

- **Einen Kellerabteil** – ideal für die Lagerung persönlicher Gegenstände
- **Fahrradraum** – sicherer Platz für Fahrräder
- **Gemeinschaftsgarten** – Grünfläche zur Mitbenutzung für entspannte Stunden im Freien

Diese gepflegte 2-Zimmer Genossenschaftswohnung bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage in einer sanierten Wohnanlage suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung näher vorzustellen!

### **Die Heizkosten sind in Betriebskosten inkludiert!**

Alle freie Wohnungen in der Anlage finden Sie auf unserer Homepage **[www.sgn.at](http://www.sgn.at)**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <325m

Arzt <250m

Klinik <7.175m

Krankenhaus <1.200m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <125m



Universität <6.625m  
Höhere Schule <8.575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <350m  
Polizei <1.100m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Straßenbahn <8.250m  
Bahnhof <475m  
Autobahnanschluss <9.550m  
Flughafen <5.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap