

Individuelle Gestaltung trifft auf attraktive Lage - 3 Zimmer Erdgeschosswohnung, 2 Stellplätze



Objektnummer: 5354/2021478

Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	285.500,00 €
Provisionsangabe:	

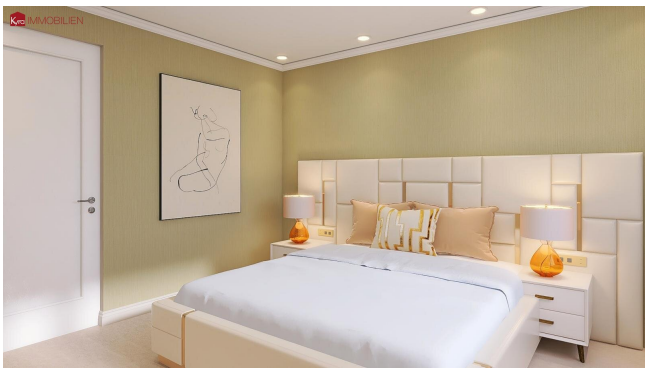
10.278,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Mages

Kyra Immobilien GmbH
Am Kaisermühlendamm 107/2/208
1220 Wien





Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet die perfekte Grundlage für kreative Wohnideen. Sie befindet sich im derzeitigen Rohbauzustand und eröffnet so die Möglichkeit, den Innenraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Blick in den ruhigen, grünen Innenhof schafft ein angenehmes Wohnambiente und unterstreicht das besondere Potenzial dieser Immobilie.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 77 m²
- Helle Südwest-Ausrichtung im Wohnbereich mit offener Küche, nordostseitige Schlafzimer
- Hochwertige Sicherheitseingangstür von ADLO
- Intelligentes GIRA-System zur Steuerung von Beleuchtung, Jalousien, Temperatur und Vorhängen – bequem über App bedienbar
- Effizientes Heizsystem mit moderner Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen und Raumthermostaten für individuelle Wohlfühltemperaturen
- Vorbereitung für Klimaanlage, die auch als zusätzliche Heizquelle genutzt werden kann
- Anschlussmöglichkeit für Außenjalousien
- Video-Gegensprechanlage mit Monitor für zusätzliche Sicherheit

Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei getrennte Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für Ruhe und Erholung. Ein modernes Badezimmer sowie eine separate Toilette runden das Raumangebot ab. Ein besonderes Plus ist der mögliche direkte Zugang in den geschützten Innenhof.

Zusätzliche Ausstattung:

Zum Angebot gehören zwei Stellplätze im Innenhof, ein praktischer Kellerraum sowie ein Anteil am Grundstück. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern außerdem ein versperrbarer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

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 <1.000m
Arzt <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <10.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap