

## Nette kleine 3-Zimmer Wohnung in Zentrum Hainburg



**Objektnummer: 1817102030**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	708,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	455,11 €
<b>Kaltmiete</b>	644,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,33 €
<b>USt.:</b>	64,44 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietvorschreibung ist ohne Strom und Heizkosten.

### Provisionsangabe:

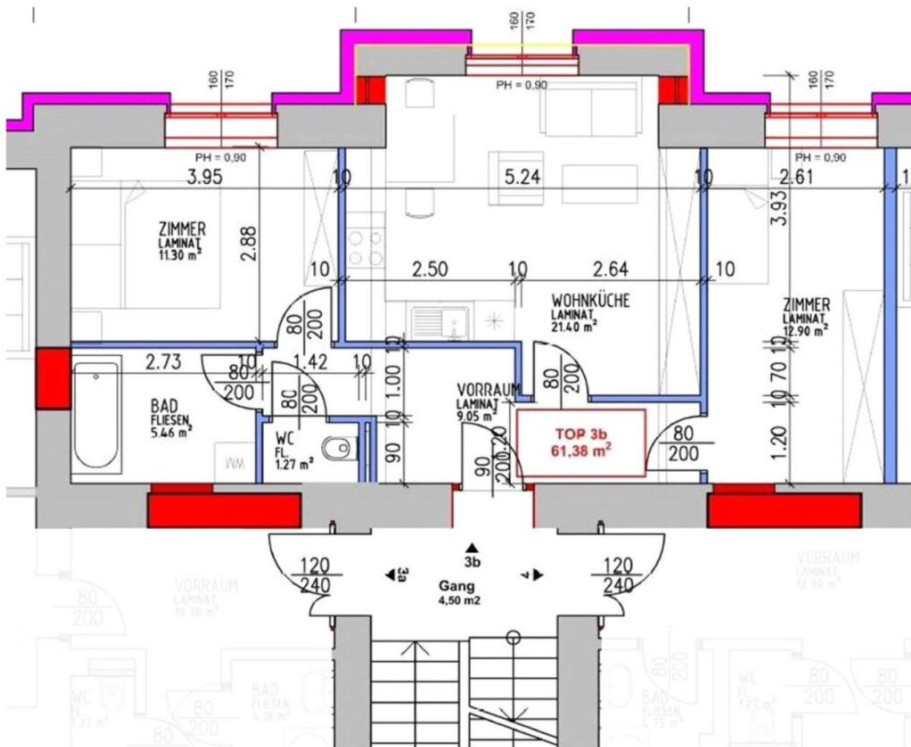
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









HWB Ref, RK	-----	RK	35,20
Ref, SK	-----	SK	32,60

Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE 0,89

**Wohnnutzfläche: 61,38 [m²]**

**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung      Fläche [m²]

**Zur Wohnnutzfläche gerechnet**

Bad	5,46
Vorraum	9,05
WC	1,27
Wohnküche	21,40
Zimmer 1	12,90
Zimmer 2	11,30

**Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet**

Kellerabteil	21,06
--------------	-------

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

Heizung: Fernwärme  
 Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

# Objektbeschreibung

## **Herrliche 3-Zimmer-Wohnung mit exzellenten Gemeinschaftseinrichtungen in zentraler Lage nahe der Donau**

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause, das nicht nur durch seine großzügigen Räume und seine zentrale Lage besticht, sondern auch durch den spektakulären Blick auf den Schloßberg. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser bezaubernden Wohnung:

### **1. Zentrale Lage mit herrlichem Ausblick:**

- Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, in unmittelbarer Nähe zur Donau und dem Stadtzentrum. Genießen Sie den Blick auf den Schloßberg direkt von Ihrem Zuhause aus.

### **2. Geräumige Zimmeraufteilung:**

- Mit zwei Schlafzimmern und einem Wohnzimmer mit Kochnische bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Komfort und Entspannung. Die Zimmer sind hell und einladend gestaltet, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen.

### **3. Komfortables Badezimmer mit Wanne:**

- Das Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne ausgestattet und für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

### **4. Separates WC:**

- Ein separates WC bietet zusätzliche Privatsphäre und Komfort für den täglichen Gebrauch.

### **7. Eigenes Kellerabteil:**

- Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und Bequemlichkeit für Ihre persönlichen Gegenstände.

## **8. Exzellente Gemeinschaftseinrichtungen:**

- Die Wohnanlage verfügt über erstklassige Gemeinschaftsräume, darunter ein Fahrradraum und ein Kinderwagenraum. Darüber hinaus steht allen Mietern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

Diese bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage, einen atemberaubenden Ausblick und exzellente Gemeinschaftseinrichtungen, die Ihren Lebensstil bereichern werden. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Gelegenheit näher zu bringen!

***Angebot für Neumieter - monatliche Miete ist für 2 Jahren um 20% gesenkt.***

Wohnzuschuss möglich!

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 <500m  
Arzt <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **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