Herrliche 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Ausblick und exzellenten Gemeinschaftseinrichtungen in zentraler Lage nahe der Donau



Objektnummer: 181406

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oppitzgasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1925
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,47 m²
Gesamtfläche:	90,99 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.057,79 €
Kaltmiete (netto)	628,66 €
Kaltmiete	961,62 €
Betriebskosten:	332,96 €
USt.:	96,17 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia Oroszova















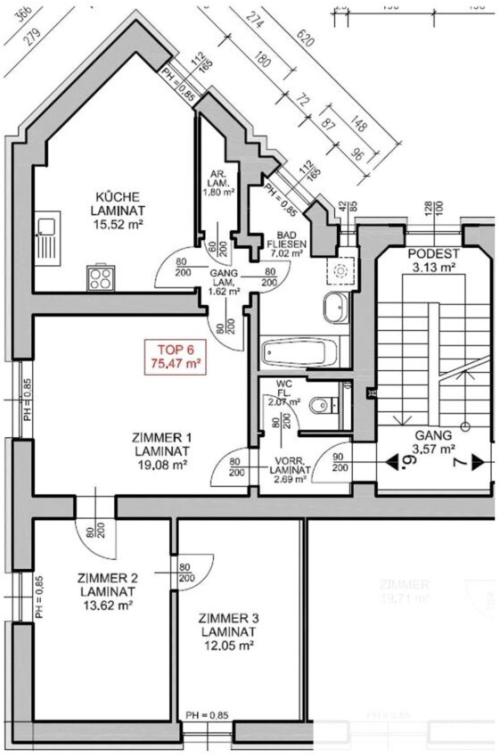





SGN
wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

Objekt: 1814 | 2410 Hainburg an der Donau, Oppitzgasse 13 | **Stiege 1 / 2. Obergeschoss / Top 6**

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at





HWB				
	Ref, RK	33,60	RK	33,60
	Ref, SK	36,10	SK	36,10
Gesamtenergie-effizienzfaktor fGEE		0,83		

Wohnnutzfläche: 75,47 [m²]

Räume bzw. Flächen

Bezeichnung	Fläche [m²]
Zur Wohnnutzfläche gerechnet	
Abstellraum innen	1,80
Bad	7,02
Gang	1,62
Küche-Essbereich	15,52
Vorraum	2,69
WC	2,07
Wohnzimmer	19,08
Zimmer 1	13,62
Zimmer 2	12,05
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet	
Kellerabteil	15,52

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

Heizung: Fernwärme
Warmwasseraufbereitung: Wohnraumstation

Objektbeschreibung

Herrliche 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Ausblick und 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 Braunsberg, den Schloßberg und die Donau. 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 majestätischen Braunsberg, den Schloßberg und die Donau direkt von Ihrem Zuhause aus.

2. Geräumige Zimmeraufteilung:

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

3. Gemütliche Küche mit Essplatz:

- Die Küche verfügt über einen komfortablen Essplatz und ist der perfekte Ort für kulinarische Erlebnisse und gesellige Mahlzeiten mit Familie und Freunden.

4. Praktischer Abstellraum:

- Ein geräumiger Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und Organisation für Ihre persönlichen Gegenstände, um Ihre Wohnung aufgeräumt zu halten.

5. Komfortables Badezimmer mit Wanne und Fenster:

- Das Badezimmer ist mit einer entspannenden Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das natürliches Licht hereinlässt und für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

6. 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, ein Kinderwagenraum und sogar ein Fitnessraum für aktive Bewohner. Darüber hinaus steht allen Mietern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, um die Natur zu genießen und sich zu entspannen.

9. Exklusive Wohnanlage mit nur 6 Einheiten:

- Diese exklusive Wohnanlage besteht nur aus 6 Wohneinheiten, was eine ruhige und harmonische Wohnatmosphäre garantiert.

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!

HINWEIS: sämtliche Vorschreibungskosten können sich aufgrund von Index, Betriebskosten und Darlehensanpassungen ändern!

Falls Sie mindestens 5 Jahre Hauptwohnsitz in Österreich haben, können Sie um ein Wohnzuschuss ansuchen !

Wir beraten Sie gerne.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <375m
Klinik <6.625m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen
Kindergarten <125m
Schule <300m
Universität <7.050m
Höhere Schule <8.050m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <2.175m

Sonstige
Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <225m

Polizei <1.325m

Verkehr
Bus <350m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <9.750m
Flughafen <5.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap