

**Erstbezug in 2410 Hainburg: 2 Zimmer, 70.6m², 256.274,50
€**



Objektnummer: 480

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1821
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	256.274,50 €
Betriebskosten:	158,82 €
USt.:	15,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



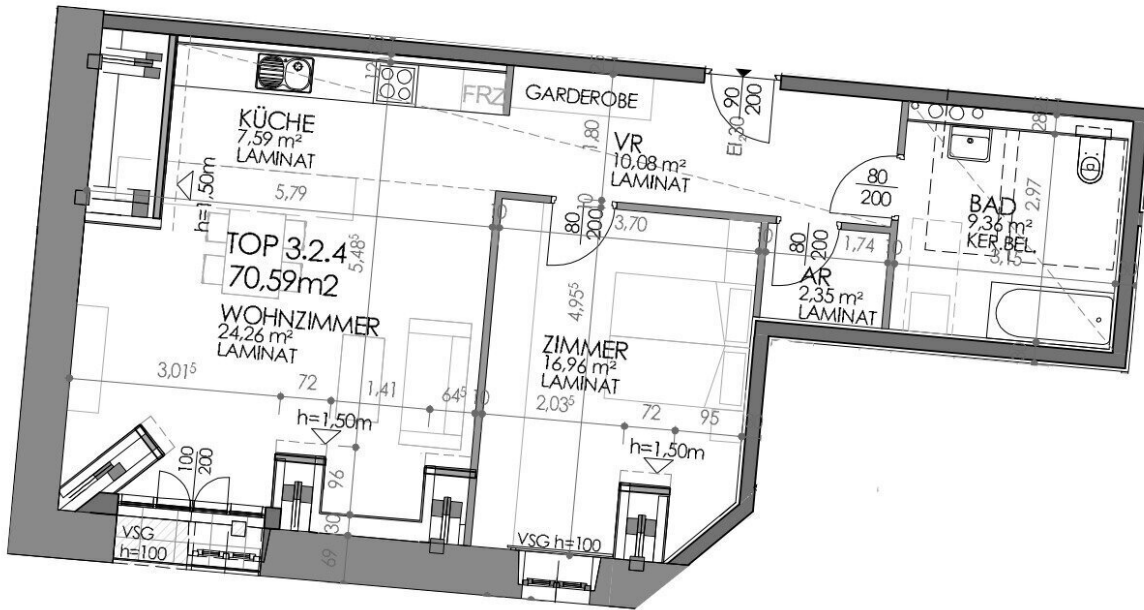
Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau









Objektbeschreibung

HARDFACTS:

HOHE RÄUME - OFFENE KÜCHE - TIEFGARAGENPLATZ

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Immobilie besticht durch den einzigartigen Charme eines **sanierten Altbaujuwels** im Herzen von Hainburg an der Donau. Mit viel Liebe zum Detail wurde der Altbau behutsam renoviert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

In Hainburg an der Donau kommt neues Leben in das ehemalige Blätterlager der Austria Tabakwerke. Zuerst war dies bis ins 17. Jahrhundert ein Franziskaner Kloster und wurde über 300 Jahre für die Lagerung von Tabak genutzt. Das alte Gemäuer ist damit absolut trocken, gut erhalten und steht unter Denkmalschutz.

Nun wird dem Gebäude neues Leben eingehaucht und es werden über **100 Wohnungen neu errichtet**, welche den Glanz von neuen Wohnungen, aber den Charme von **alten hohen Räumen** haben. Die Wohnungen verfügen wo es möglich ist über Außenfläche wie **Balkone, Terrassen, Loggien oder Gärten**.

Es stehen Ihnen **Gartenwohnungen im Erdgeschoss** sowie **Wohnungen im 1. und 2. Stock** zur Verfügung. Die Wohnungen haben entweder 2 oder 3 Zimmer und die **Preise** bewegen sich **zwischen EUR 157.998,-- und EUR 358.503,25**. Ein **Tiefgaragenstellplatz** kann um **EUR 20.000,--** erworben werden.

Raumaufteilung:

Die gegenständliche Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von

70,60m², aufgeteilt in zwei **lichtdurchflutete Zimmer**. Die Wohnung besticht durch **hochwertige Ausstattung** mit edlen **Fliesen** und **Parkettboden**. Die **moderne Küche**, die nahtlos in den Wohnbereich integriert ist, lädt zu gemeinsamen Kocherlebnissen ein.

Ausstattung:

Bodenbeläge: Fliesen und Parkett

Küche: offene Küche

Zentrales Heizsystem (Gas)

Kabel-/Satellitenfernsehen vorhanden

Besonderheiten:

Ein **Personenaufzug** steht zur Verfügung, um einen bequemen Zugang zu allen Etagen zu gewährleisten. Des Weiteren bietet die Immobilie eine sichere **Garage**, in der Ihr Fahrzeug oder Motorrad geschützt untergebracht werden kann.

Lage:

Die Immobilie punktet nicht nur durch ihre **erstklassige Ausstattung**, sondern auch durch ihre **ausgezeichnete Lage**. In unmittelbarer Nähe finden sich Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, die den Alltag erleichtern. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, mit Bus und Bahn schnell und bequem jeden gewünschten Ort zu erreichen.

Sollte Ihr **Interesse** jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter office@immoparadies.at

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen **persönlichen Termin** mit unserem Büro unter <tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <500m

Arzt <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap