

**HIT für ANLEGER & PRIVATE * WOHNTRAUM in
GRÜNLAGE * HAINBURG a.d. Donau Nähe BRATISLAVA**



LAST CALL
TOP-PREIS für
WOHNTRAUM
im GRÜNEN beim
SCHLOSSBERG

Objektnummer: 144

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	256,00 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	25,60 €
Infos zu Preis:	

HEIZKOSTEN sind INKL. STROM-Verbrauch sonstig. Betriebskosten inkl. Verwaltung/Reparaturrücklagen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





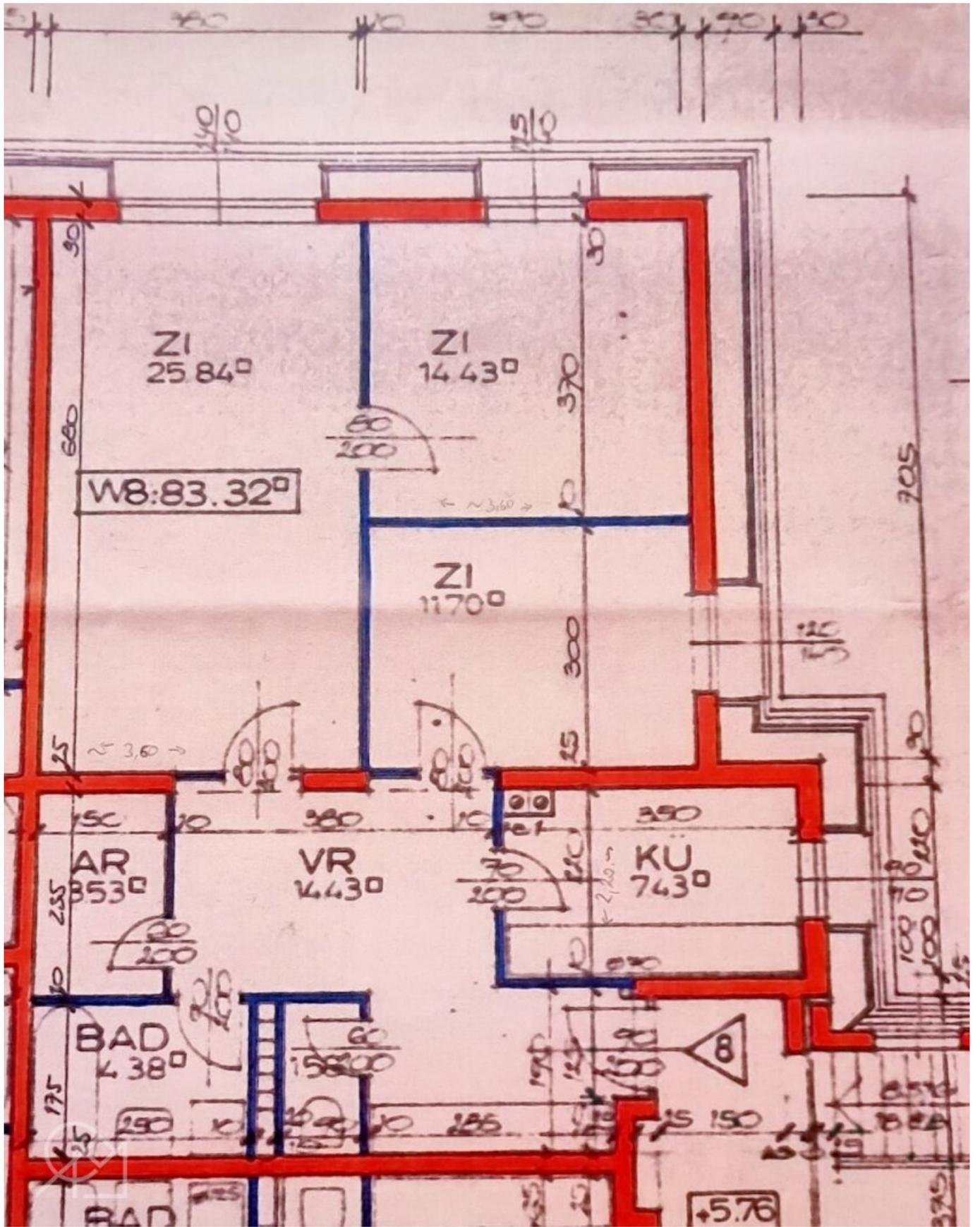












Objektbeschreibung

TOP-Eigentumswohnung für ANLEGER & Studenten, Pärchen und Kleinfamilien * Wohngefühl PUR * NUR € 80,- Heiz-/Stromkosten/Monat - Last CALL für Anbot!

Entzückende Wohnung - mit veränderbaren 2-3 Zimmern auf 80 m2 besticht mit gemütlichem Interieur, Gartennutzung und mit historisch einmaliger Umgebung - neben dem geplanten FH-Campus am Fuße des Schlossbergs (TOP-AUFWERTUNG) !!!

Diese ansprechende Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten Wohngebäudes mit Baujahr 1976 in einer absolut ruhigen Wohngegend in einer Sackgasse direkt am Fuße des Schlossbergs. Die hinter dem Gebäude liegenden Grünflächen werden durch die historische Stadtmauer Hainburgs begrenzt.

Die Wohnung bezaubert mit einem Mix aus antiken und modernen Interieur und vermittelt mit ihrer Wohnqualität und der unvergleichlichen Lage ein besonderes Ambiente. Eine optimale Kombination - Ruhe und dennoch eine sehr gute Infrastruktur sprechen für sich.

Sie suchen ein lichtes und sonniges Zuhause? Dann ist diese wohlige Wohnung perfekt für Sie!

Die Immobilie wartet mit LAST CALL auf IHR Anbot. Zwei Anbote liegen bereits vor.

Beschreibung/Aufteilung

Die Wohnung im 2. OG ist über das Treppenhaus ohne Lift erreichbar und bietet folgende Raumaufteilung:

Eingang mit Vorzimmer als Entree zu einem weiteren offenen Vorzimmerbereich mit Zugang zur offenen Einbauküche und kleinem Esszimmerbereich, Wohnraum und entweder 2 Schlafzimmer oder 1 Schlafzimmer und einem weiteren Wohnzimmerbereich, 1 Bad mit Dusche, 1 WC und 1 Abstellraum.

Vorzimmer 14,43 m²

Küche 7,43 m²

Wohnzimmer 1 25,84 m²)

Wohnzimmer 2 11,70 m2) 37,54 m2 total
Schlafzimmer 14,43 m2 begehbar vom Wohnzimmer
Bad 3,53 m2
WC
Abstellraum

Möglichkeit für 2. Schlafzimmer anstatt Wohnzimmerteil 2, getrennt begehbar vom Vorzimmer.

Die Wohnung kann teilmöbliert mit Einbauküche und Bad/WC/Waschmaschine oder optional auch möbliert nach Vereinbarung übernommen werden.

Diese optimal nutzbare Wohnung bietet mit einem eigenen Kellerabteil, einem Freizeitraum mit einem Tischtennistisch im Keller sowie einem eigenen Stellplatz am Parkplatz vor dem Gebäude und einer entspannenden Gartennutzung einen entsprechenden zusätzlichen Komfort.

Die einmalige und besondere Lage bietet eine helle und luftige Atmosphäre sowie einen wunderschönen Ausblick in den Garten und auf die historischen Mauern mit seinen Stadttürmen. Die Zufahrt führt über eine Unterbrechung der alten Stadtmauer direkt auf den Parkplatz zum Gebäude und zu den dahinterliegenden Grünflächen.

Heiz- und Stromkosten sind NUR € 80,- pro Monat !!!

Ausstattung & Details

- Ruhige Wohngegend
- Letztes Haus in Sackgasse
- Eigentumswohnung im 2. OG
- Hinter dem Wohngebäude nur Grünflächen
- Gartenmitbenutzung

- Idyllische Gartenabgrenzung durch alte Stadtmauer
- Phänomenale Aussicht auf die Stadtmauern und den Schlossberg
- Teilmöbliert oder optional möbliert nach Vereinbarung
- Einbauküche mit Geräten
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschine
- Separates WC
- Größeres Wohnzimmer oder 1 Bereich für 2. Schlafzimmer
- Kunststofffenster zweifachverglast mit Rollkästen und Moskitonetz
- Elektroheizung sowie Infrarot-Sesselleisten-Heizung
- Kleiner Kachelofen im Wohnzimmer
- NUR € 80,- für Stromkosten/Monat (Heizkosten bereits enthalten)
- Eigenes Kellerabteil
- Kellerraum mit Tischtennistisch
- Parkplatz direkt vor dem Haus
- Energieausweis vorhanden

- Gute Infrastruktur und Anbindung
- Nähe Bahnhof Hainburg Ungartor
- Fußläufig unweit vom Zentrum Hainburg
- Einmalige Umgebung mit vielen Sport- und Ausflugsmöglichkeiten
- Nähe von historischen Sehenswürdigkeiten
- Aufwertung durch geplanten Standort für FH-Campus

Lage & Infrastruktur

Diese überaus ansprechende Immobilie befindet sich direkt bei der historischen Stadtmauer sowie in der Nähe vom Bahnhof Ungartor.

Die Mittelalter-Stadt Hainburg liegt direkt an der Donau zwischen Wien und Bratislava und ist bekannt für die gut erhaltene Stadtmauer mit ihren Stadttoren. Hainburg wurde bereits um 1050 gegründet und ist in eine märchenhafte Landschaft eingebettet - umgeben von zwei Weltstädten - Wien und Bratislava.

Hainburg ladet zum Flanieren und Shoppen ein; in der Umgebung befinden sich verschiedene Geschäfte, Heurige, Restaurants und Cafés, die zu Fuß erreichbar sind.

Sehenswürdigkeiten der historischen Stadt Hainburg sind u.a. der Braunsberg, Schlossberg, Wienertor, Wasserturm (Götzenturm), Ruine Röthelstein, Stadtpfarrkirche St. Philippus und Jakobus & Mariensäule, Martin Luther uvm.

Anbindung: Bahn, S-Bahn und Regionalbusse

Der Flughafen Bratislava befindet sich ca. 20 km östlich; der Flughafen Wien-Schwechat ca. 30 km westlich - erreichbar ohne Umsteigen mit der S-Bahn-Linie S7.

In der Nachbargemeinde Hundsheim befindet sich das Flugfeld Spitzerberg, ein Zentrum des

Segelfluges. Landemöglichkeiten für private Kleinflugzeuge.

In Hainburg gibt es drei Bahnhöfe: Kulturfabrik, Personenbahnhof und Ungartor sowie das Landeskrankenhaus Hainburg

In der Region Römerland Carnuntum finden Sie in der Nähe den familienfreundlichen Rundwanderweg Braunsberg über die Via Monte mit 4,4 km - eine landschaftlich abwechslungsreiche Wanderung von der Auenlandschaft am Flussufer der Donau auf den felsigen Gipfel des Braunsberges – mit einem unvergleichlichen Ausblick über Hainburg, Bratislava, den Nationalpark Donau-Auen, die Marchfeldschlösser

Ausflüge und Sport in der Umgebung: Nationalpark Donau-Auen. Entlang der Via Carnuntum führen 5 Wanderwege auf insgesamt 70 km in die Region Römerland Carnuntum zwischen Wien und Bratislava - Genusswandern auf Spuren der alten Römer. Radfahren am Donauradweg an den Ufern der Donau, Bergtouren, Nordic Walking, E-Biken und Mountainbike Strecken. Das Bergbad direkt am Fuße des Braunsbergs bietet einen herrlichen Blick auf die Nationalpark Donau-Auen und ist ein Freibad mit solarbeheizten 50-m-Becken, Wasserrutsche, Sprungturm (1, 3, und 5 Meter), Kinderbecken, Tischtennis, Beach-Volleyball, Kantine, schattige Liegewiese, Tennis, Schiffsausflüge und Fähre Hainburg - Devin - Bratislava.

Genießen Sie das besondere Ambiente dieser Wohnung und lassen Sie sich von der einmaligen Lage und dem historischen Ausblick inspirieren. Ich freue mich schon auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.

Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Anbot ist unverbindlich und freibleibend.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap