

## **Historisches Kloster wird zu modernem Wohnraum: Exklusive Wohnungen in Hainburg**



**Objektnummer: 12931**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2410 Hainburg an der Donau       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1821                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 58,05 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,99                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 237.427,50 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,71 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 12,77 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien





## TOP 2.0.2

76,97 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 34,50 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 14,30 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 11,24 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,13 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,17 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 7,63 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 67,04 m <sup>2</sup> | Garten           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.3

76,62 m<sup>2</sup>



|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 29,55 m <sup>2</sup>  | Wohnküche        |
| 12,80 m <sup>2</sup>  | Zimmer           |
| 12,40 m <sup>2</sup>  | Zimmer           |
| 3,95 m <sup>2</sup>   | Vorraum (VR)     |
| 1,97 m <sup>2</sup>   | Vorraum (VR)     |
| 3,55 m <sup>2</sup>   | Abstellraum (AR) |
| 4,60 m <sup>2</sup>   | Abstellraum (AR) |
| 7,80 m <sup>2</sup>   | Bad              |
| 17,27 m <sup>2</sup>  | Terrasse         |
| 128,67 m <sup>2</sup> | Garten           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO.  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen.

## TOP 2.0.4

84,87 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 7,83 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 27,01 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 12,83 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 15,01 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,10 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,17 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,23 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,69 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 19,01 m <sup>2</sup> | Terrasse         |
| 143,39m <sup>2</sup> | Garten           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.5

76,77 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 34,40 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 14,08 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 10,93 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,34 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,46 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 7,56 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 79,15 m <sup>2</sup> | Garten           |



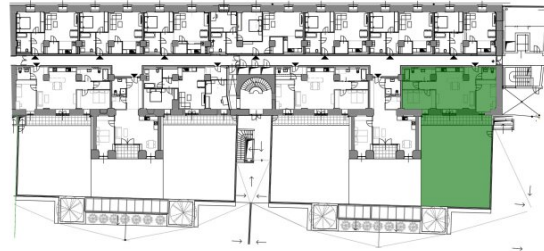
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

TOP 2.0.6

86,98 m<sup>2</sup>



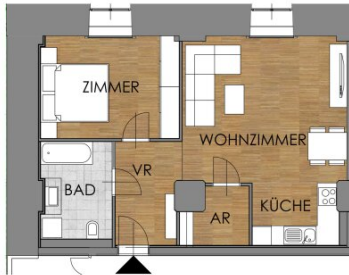
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 7,82 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 26,98 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 14,85 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 14,94 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,60 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,12 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,16 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,51 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 17,42 m <sup>2</sup> | Terrasse         |
| 135,83m <sup>2</sup> | Garten           |



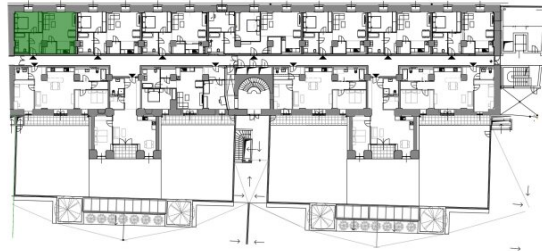
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.7

57,08 m<sup>2</sup>



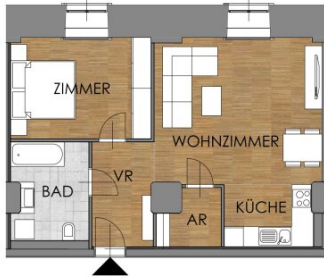
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,06 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,74 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,41 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,17 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,26 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 6,44 m <sup>2</sup>  | Bad              |



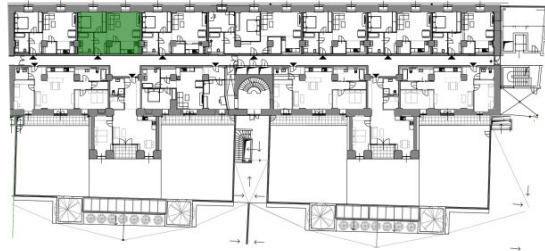
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.8

57,97 m<sup>2</sup>



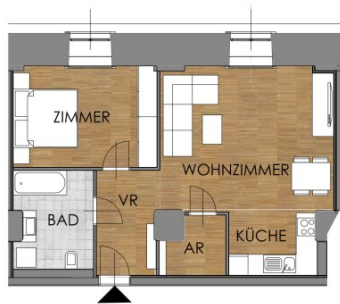
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,19 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,17 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,39 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,06 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,16 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,00 m <sup>2</sup>  | Bad              |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.9

59,12 m<sup>2</sup>



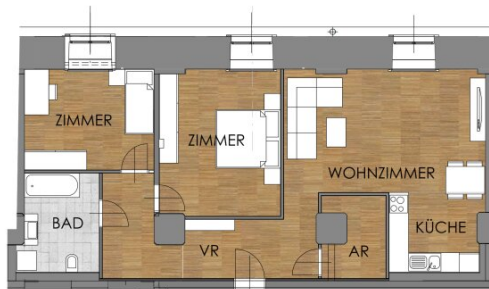
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,48 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,76 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,11 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,17 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,20 m <sup>2</sup>  | Bad              |



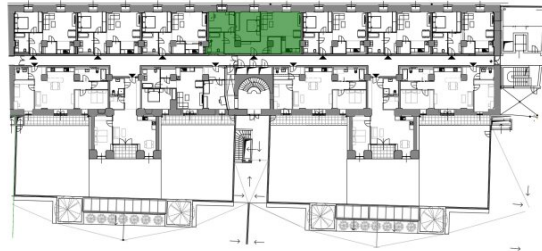
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.10

85,44 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 6,87 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 12,38 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 16,80 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 14,43 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,30 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,26 m <sup>2</sup>  | Bad              |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.11

58,05 m<sup>2</sup>



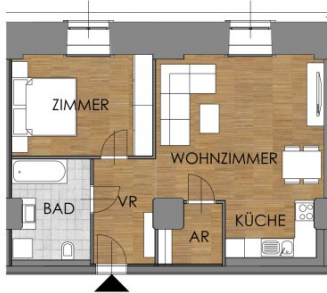
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,85 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,90 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,75 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,46 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,06 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,03 m <sup>2</sup>  | Bad              |



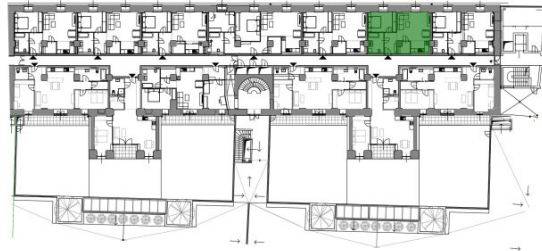
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.12

57,65 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,85 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,05 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,44 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,06 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,05 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,20 m <sup>2</sup>  | Bad              |



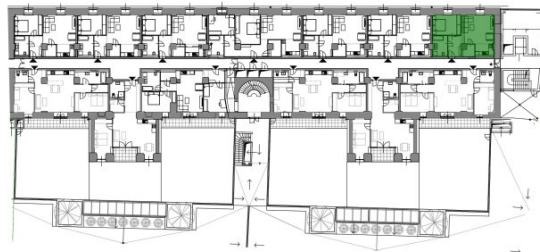
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.13

56,85 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,81 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,22 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,48 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,46 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,07 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 6,81 m <sup>2</sup>  | Bad              |



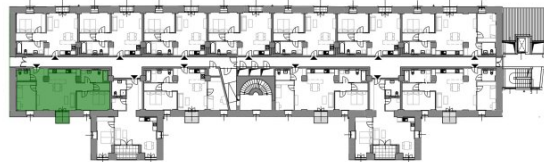
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.2

87,16 m<sup>2</sup>



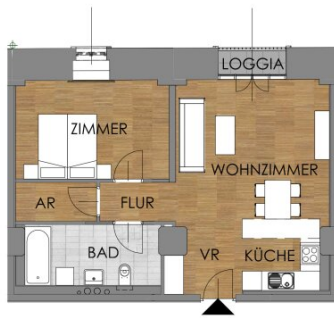
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,39 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 27,81 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,21 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 14,30 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,63 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,16 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,77 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,20 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



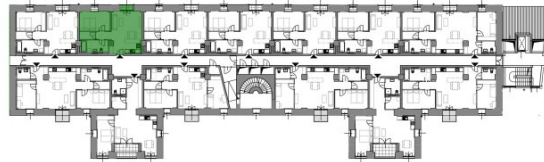
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.3

60,24 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,86 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,01 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,99 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,26 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,80 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,78 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,54 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



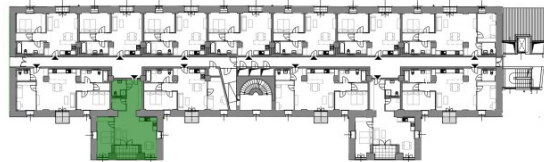
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.4

72,75 m<sup>2</sup>



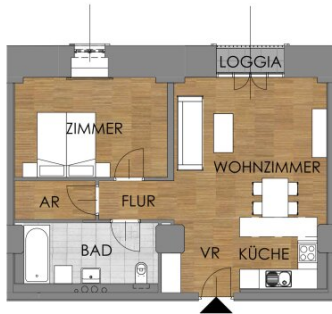
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 30,79 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 14,20 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 11,09 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,21 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 7,46 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.5

60,19 m<sup>2</sup>



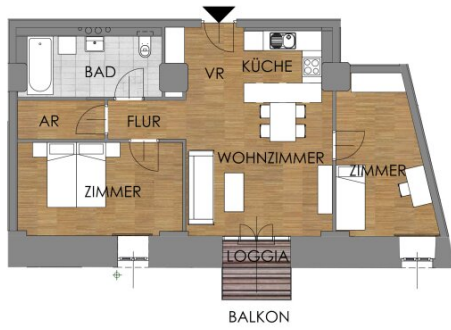
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,91 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,07 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,90 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,31 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,68 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,54 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.6

71,99 m<sup>2</sup>



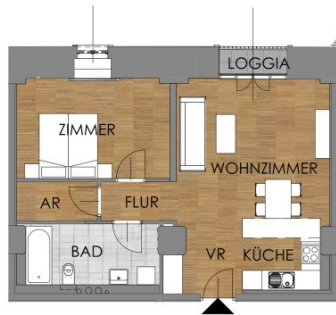
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,60 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 20,95 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,95 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 12,91 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,08 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,89 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,21 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,71 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.7

60,63 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,83 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,53 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,91 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,34 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,80 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,66 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,56 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.8

86,54 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,13 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 28,46 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,05 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 13,92 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 3,96 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,10 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,78 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,45 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



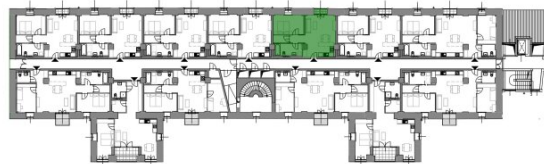
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.9

59,89 m<sup>2</sup>



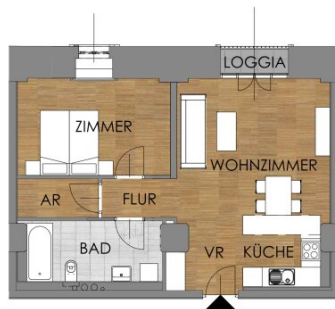
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,84 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 21,81 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,91 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,21 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,78 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,56 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



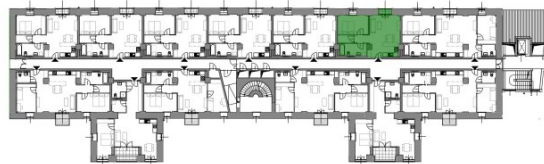
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.11

59,44 m<sup>2</sup>



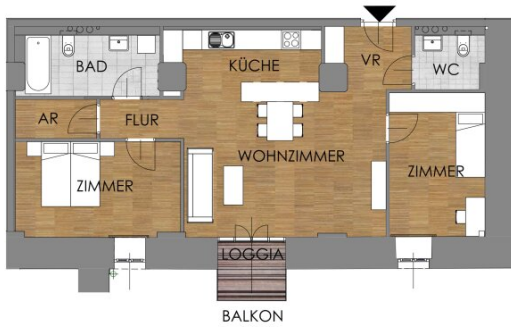
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,81 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 21,53 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,84 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,17 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,76 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,55 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



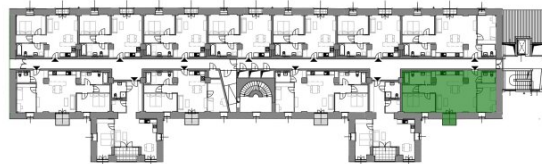
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.12

88,01 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,22 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 28,99 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 14,11 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 13,07 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,66 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,10 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,71 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,46 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



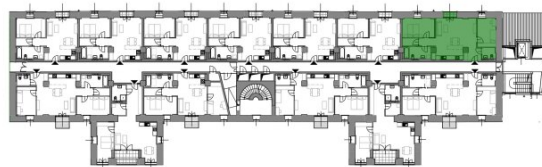
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.13

87,93 m<sup>2</sup>



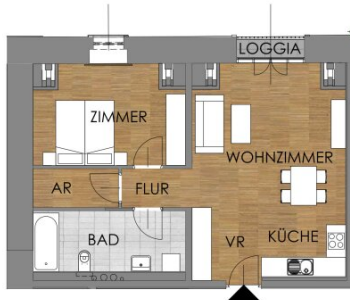
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,43 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 29,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,71 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 12,69 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,77 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,11 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,72 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,55 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,55 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



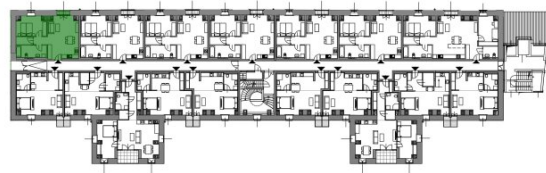
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.1

59,09 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,69 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,31 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,82 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,60 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,16 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,79 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,18 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



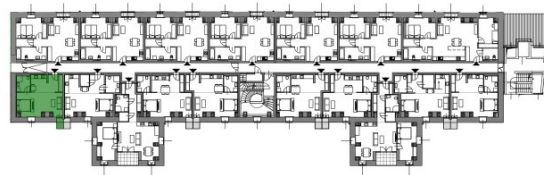
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.2

44,32 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 7,05 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 25,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 6,01 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,20 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



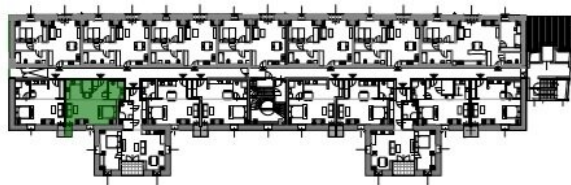
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.3

48,67 m<sup>2</sup>



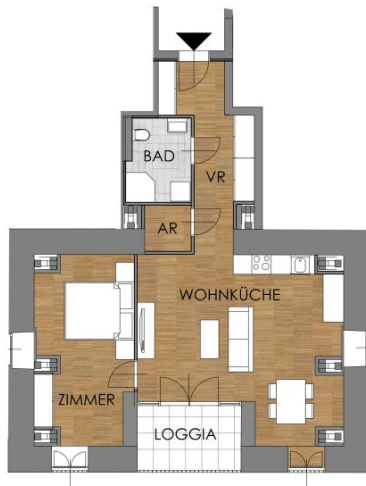
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 25,69 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 5,59 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,68 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,51 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



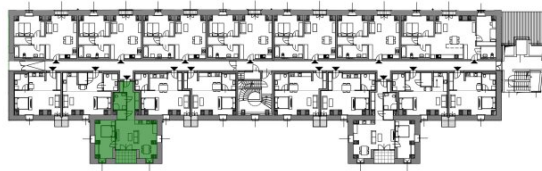
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.4

70,63 m<sup>2</sup>



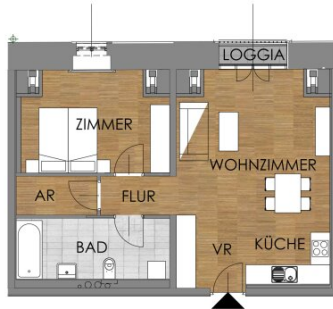
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 30,91 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 16,19 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 10,28 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 2,02 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 4,92 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 6,31 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



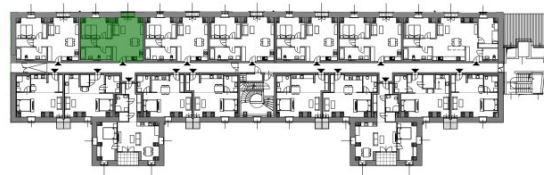
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.5

59,15 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,64 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,31 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,81 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,81 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,86 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,18 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



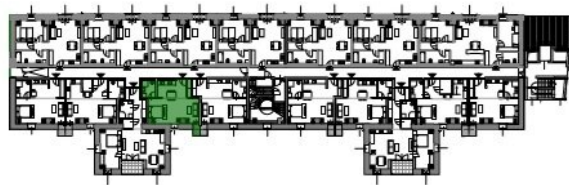
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.6

45,39 m<sup>2</sup>



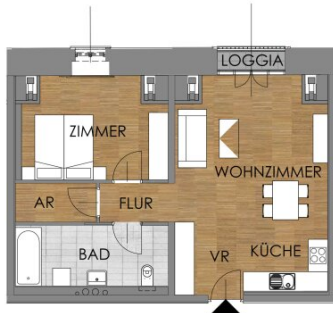
|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 6,99 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 26,65 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,98 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,11 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.7

59,19 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,80 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,31 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,76 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,82 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,18 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



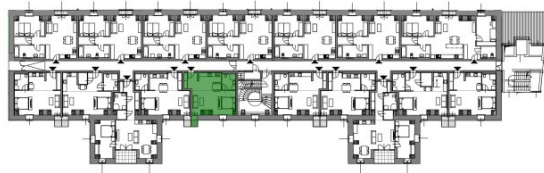
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.8

45,12 m<sup>2</sup>



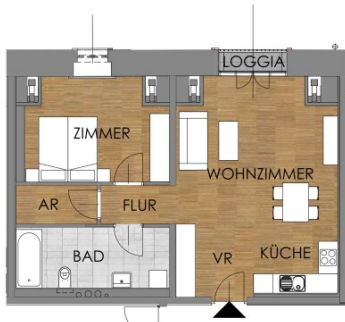
|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 9,49 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 24,14 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,64 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,19 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



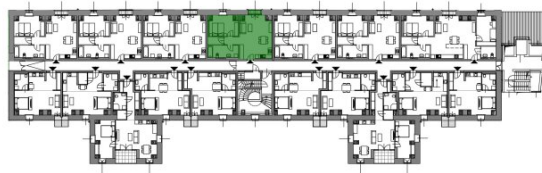
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.9

60,86 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 20,80 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,30 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 5,38 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,80 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,84 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,20 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.10

45,44 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 9,47 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 24,46 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,66 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,19 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



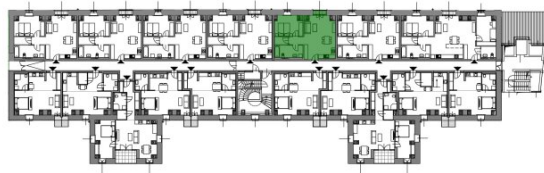
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.11

58,24 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 20,01 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 12,98 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,96 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,79 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 2,58 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,18 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,20 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



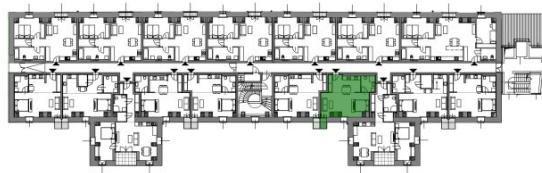
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.12

45,41 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 7,18 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 26,48 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,77 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,32 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



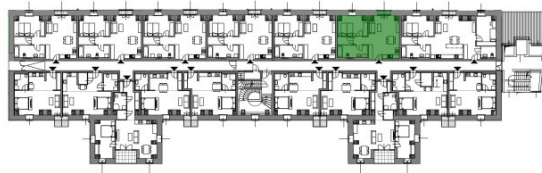
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.13

58,63 m<sup>2</sup>



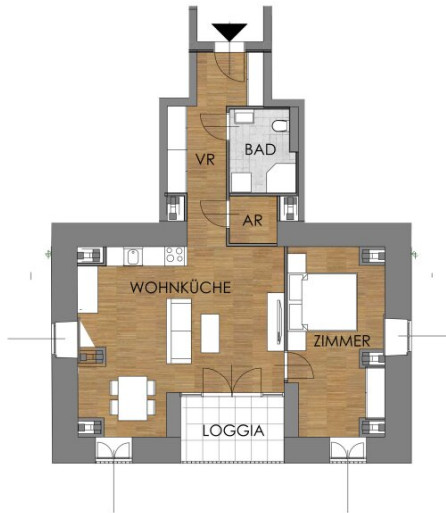
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,53 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,27 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,76 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 2,91 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,68 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,16 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.14

70,08 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 30,83 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 15,57 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 10,23 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 2,12 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,00 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 6,33 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



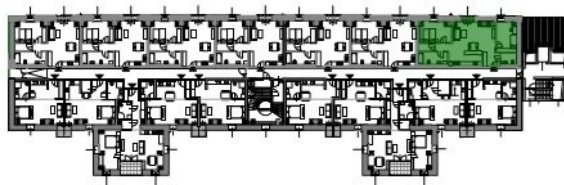
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.15

88,11 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 10,60 m <sup>2</sup> | Küche            |
| 26,72 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,27 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 13,12 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 5,64 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,33 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,32 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,91 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,20 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



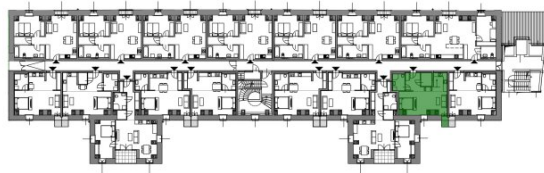
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO.  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen.

## TOP 2.2.16

48,73 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 7,47 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 25,75 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 6,41 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,54 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 4,90 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



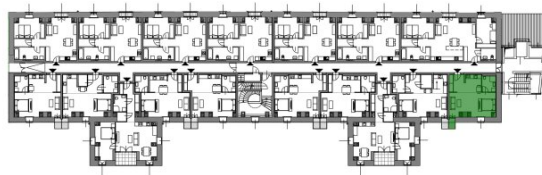
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.17

44,67 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 6,67 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 25,66 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 6,50 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,18 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

Willkommen in Ihrer **exklusiven Oase der Geschichte** und des Luxus **im Herzen von Hainburg** - wo Ihre Wohnträume Realität werden! Tauchen Sie ein in die faszinierende Kombination aus **zeitloser Eleganz** und **modernem Wohnkomfort**, die in einem **ehemaligen Franziskaner Kloster** aus dem **17. Jahrhundert** zum Leben erweckt wurde. Über **100 hochmoderne Wohnungen** entstehen hier in einem Gebäude, das nicht nur **Geschichte atmet**, sondern auch **Ihren höchsten Ansprüchen gerecht wird**.

Erleben Sie, wie die **hohen Gemäuer dieses denkmalgeschützten Klosters** mit einer **einzigartigen architektonischen Handschrift** modernen Luxus **verschmelzen**. Jede Wohnung ist ein **Meisterwerk**, geprägt von **Detailverliebtheit** und dem **Anspruch, Ihnen ein Zuhause zu bieten**, das Ihre Vorstellungskraft übertrifft. **Sichern Sie sich einen Platz** in diesem exklusiven Refugium, und **tauchen Sie ein in eine Welt, die mehr als nur vier Wände bietet**.

Entdecken Sie die **Freiheit und Entspannung** auf Ihren eigenen **Balkonen, Terrassen, Loggien oder Gärten**, die Ihre Sinne verwöhnen und **Platz für Ihre Träume** schaffen. Hier können Sie **jeden Augenblick genießen** und sich zugleich von der harmonischen Verbindung aus Geschichte und Moderne **verzaubern lassen**. Dies ist **mehr als nur ein Zuhause** - hier erwartet Sie eine neue Lebensphilosophie, die Ihnen zeigt, **was wirklich zählt im Leben**.

**Worauf warten Sie noch?** Treten Sie ein in den **exklusiven Kreis** derjenigen, die wissen, dass wahre Schönheit und Komfort untrennbar miteinander verbunden sind. **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hainburg** - einem Ort, wo Luxus, Tradition und Ihre persönlichen Wohnträume harmonisch zusammenkommen.

## Lage

Unser **exklusives Projekt** bietet eine atemberaubende Lage in der **bezaubernden Stadtgemeinde Hainburg** in Niederösterreich. Mit nur **wenigen Autominuten** Entfernung zum **pulsierenden Stadtzentrum von Bratislava**, der slowakischen Hauptstadt, genießen Sie hier **das Beste aus zwei Welten**.

Eingebettet in die **beinahe vollständig erhaltene Stadtmauer** von Hainburg, verspricht unser Projekt **einzigartigen Charme und Geschichte**. Die gute Anbindung über die **Bundesstraße 9** und die **Schnellbahn** ermöglicht Ihnen eine **schnelle und bequeme Verbindung zum Wiener Stadtzentrum** sowie dem **Flughafen**.

**Genießen Sie** die Annehmlichkeiten des modernen Lebens mit einer Vielzahl von

**Nahversorgern und Einkaufsmöglichkeiten** direkt in der **benachbarten Galeria**, einem neuen **Fachmarktzentrum**, das 2017 seine Pforten öffnete.

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen:  
**Kindergarten** (ca. 30 m), **Schulen** ab ca. 330 m, **Supermarkt** (Billa Plus, Hofer, Lidl) in nur ca. 50 m Entfernung, Trafik in ca. 270 m, **Ärzte** ab ca. 160 m und der **Bahnhof** nur ca. 300 m entfernt.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**, wo Geschichte auf Moderne trifft und Lebensqualität an erster Stelle steht.

**Starten Sie Ihr neues Kapitel in Hainburg an der Donau!**

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.