

**Raum für Visionen: 3 Zimmer Erdgeschosswohnung, 30
m² Terrasse, 2 Stellplätze, Erstbezug**



Objektnummer: 5354/2021479

Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,21 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	360.880,00 €
Provisionsangabe:	

12.991,68 € inkl. 20% USt.

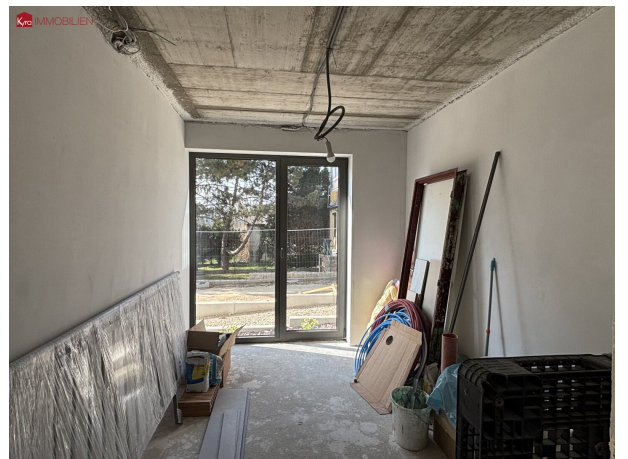
Ihr Ansprechpartner



Jürgen Mages

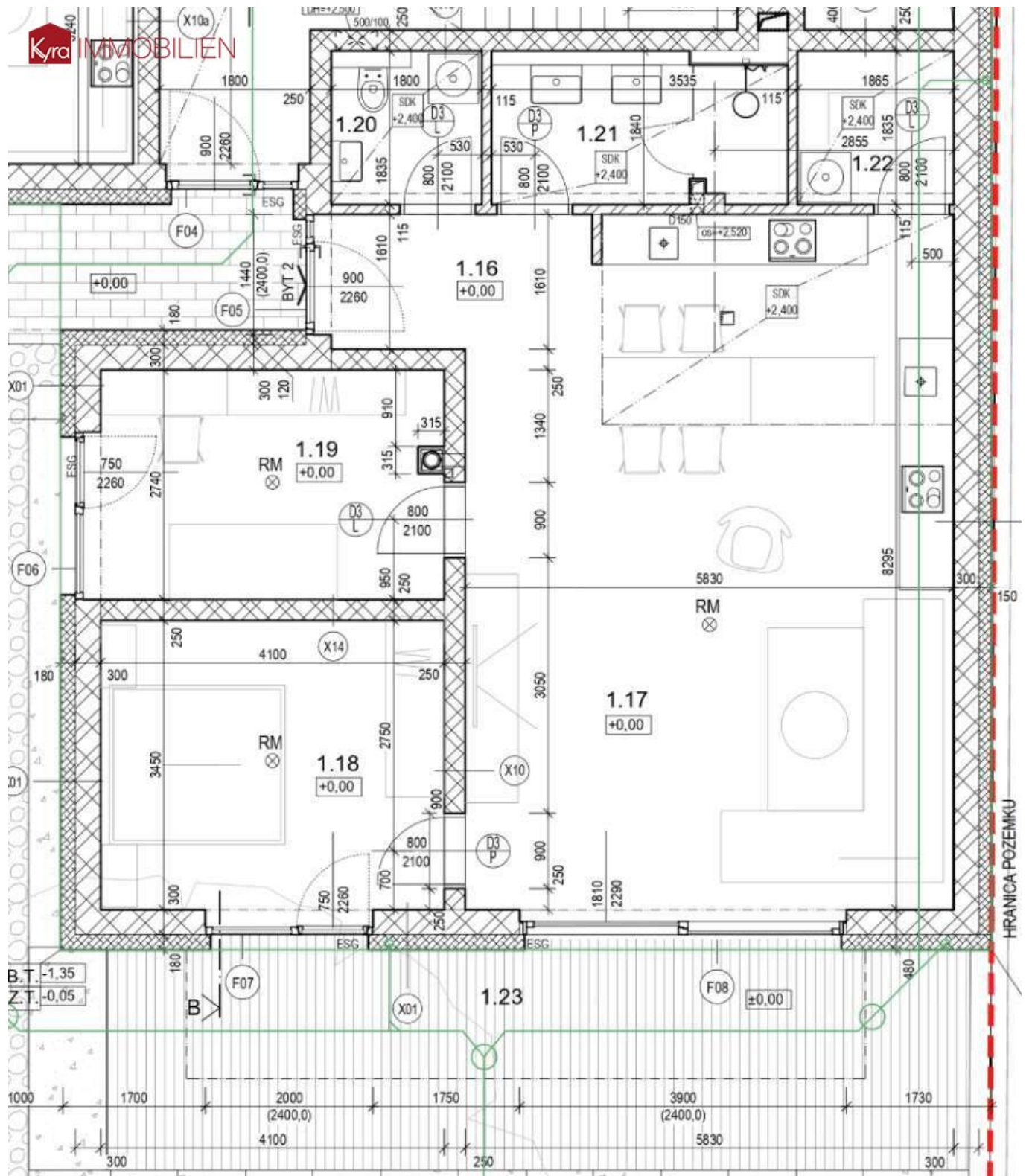
Kyra Immobilien GmbH
Am Kaisermühlendamm 107/2/208
1220 Wien











Objektbeschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung befindet sich im Rohbauzustand und bietet somit die einmalige Möglichkeit, den Innenraum individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob minimalistisches Design oder gemütlicher Rückzugsort – hier entsteht Ihr ganz persönliches Zuhause. Der direkte Zugang zur weitläufigen Terrasse und der Blick in den ruhigen Innenhof schaffen eine besondere Wohnqualität inmitten urbaner Umgebung.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 89 m²
- Großzügige Terrasse mit ca. 30 m² Fläche – ideal zum Entspannen im Freien
- Sonnige Südwest-Ausrichtung
- Hochwertige Sicherheitseingangstür von ADLO
- Smart-Home-Technologie von GIRA: Steuerung von Beleuchtung, Jalousien, Temperatur und Vorhängen via App
- Effiziente Vorbereitung für Klimaanlage – auch als alternative Heizquelle nutzbar
- Anschlussmöglichkeit für Außenjalousien
- Video-Gegensprechanlage mit integriertem Monitor
- Vorbereitung für modernes Heizsystem mit Raumthermostat und Fußbodenheizung

Raumaufteilung:

Die durchdachte Grundrissgestaltung umfasst eine zentrale Eingangshalle, die direkt in den offenen Wohnbereich mit Küche und Essplatz führt. Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten Privatsphäre für alle Bewohner. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Badezimmer und eine separate Toilette. Das Highlight der Wohnung: der direkte Zugang zur Terrasse und in den geschützten, grünen Innenhof.

Zusätzliche Ausstattung:

Zur Wohnung gehören zwei PKW-Stellplätze im Innenhof, ein Kellerraum sowie ein Anteil am Grundstück. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein abschließbarer Abstellraum im Erdgeschoss – ideal für Fahrräder und Kinderwagen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap