

## Ihr neues Zuhause: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage



**Objektnummer: 7419/226**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3170 Hainfeld
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	82,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,69 €
<b>USt.:</b>	19,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Ferner**

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH  
Döblerhofstraße 10/Top 188  
1030 Wien









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, errichtet im Jahr **1990**, im **2. Stock (ohne Lift)** einer ruhigen Wohnanlage in Hainfeld. Die Wohnung punktet mit einer **durchdachten, zentral begehbaren Raumaufteilung**, einer **großzügigen Loggia mit Grünblick** sowie einer **eigenen Garage**.

### Raumaufteilung

- **Wohnzimmer** – sehr großzügig, mit Zugang zur Loggia; bei Bedarf teilbar (z. B. für ein zusätzliches Kinderzimmer oder Büro)
- **Elternschlafzimmer**
- **Kinderzimmer**
- **Küche** in praktischer Nische
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Langer Flur**, von dem alle Räume zentral begehbar sind

### Highlights im Überblick

- Wohnfläche: **ca. 82,85 m<sup>2</sup>**
- Loggia: **ca. 7,44 m<sup>2</sup>** mit herrlichem Grünblick
- Eigene Garage: **ca. 14,33 m<sup>2</sup>** im Eigentum
- Baujahr: **1990**
- **Alle Räume zentral begehbar**

- **Wohnzimmer flexibel teilbar** – ideal für ein Büro oder weiteres Kinderzimmer
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung befindet sich in Hainfeld, einer charmanten Kleinstadt im Bezirk Lilienfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage verbindet die Vorzüge einer guten Infrastruktur mit naturnaher Umgebung.

Diese **3-Zimmer-Wohnung in Hainfeld** vereint eine praktische, zentral begehbare Raumaufteilung mit einer ruhigen Loggia und einer eigenen Garage. Mit **82,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, zusätzlichem Kellerabteil und der Möglichkeit, das Wohnzimmer flexibel zu gestalten, bietet sie ideale Voraussetzungen für **Familien, Paare oder Anleger**. Die Lage im 2. Stock ohne Lift garantiert Ruhe und Ausblick ins Grüne, während gleichzeitig Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar sind. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein **gemütliches Zuhause mit Mehrwert** suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m

Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap