

# **Traumhafte 3-Zimmer-Mietwohnung in Hainburg an der Donau – Ihr neues Zuhause wartet!**



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 6846/164**

**Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 2,02
<b>Gesamtmiete</b>	1.220,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	901,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.109,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,74 €
<b>USt.:</b>	110,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakup Agolli**

Agolli Immobilien GmbH









**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



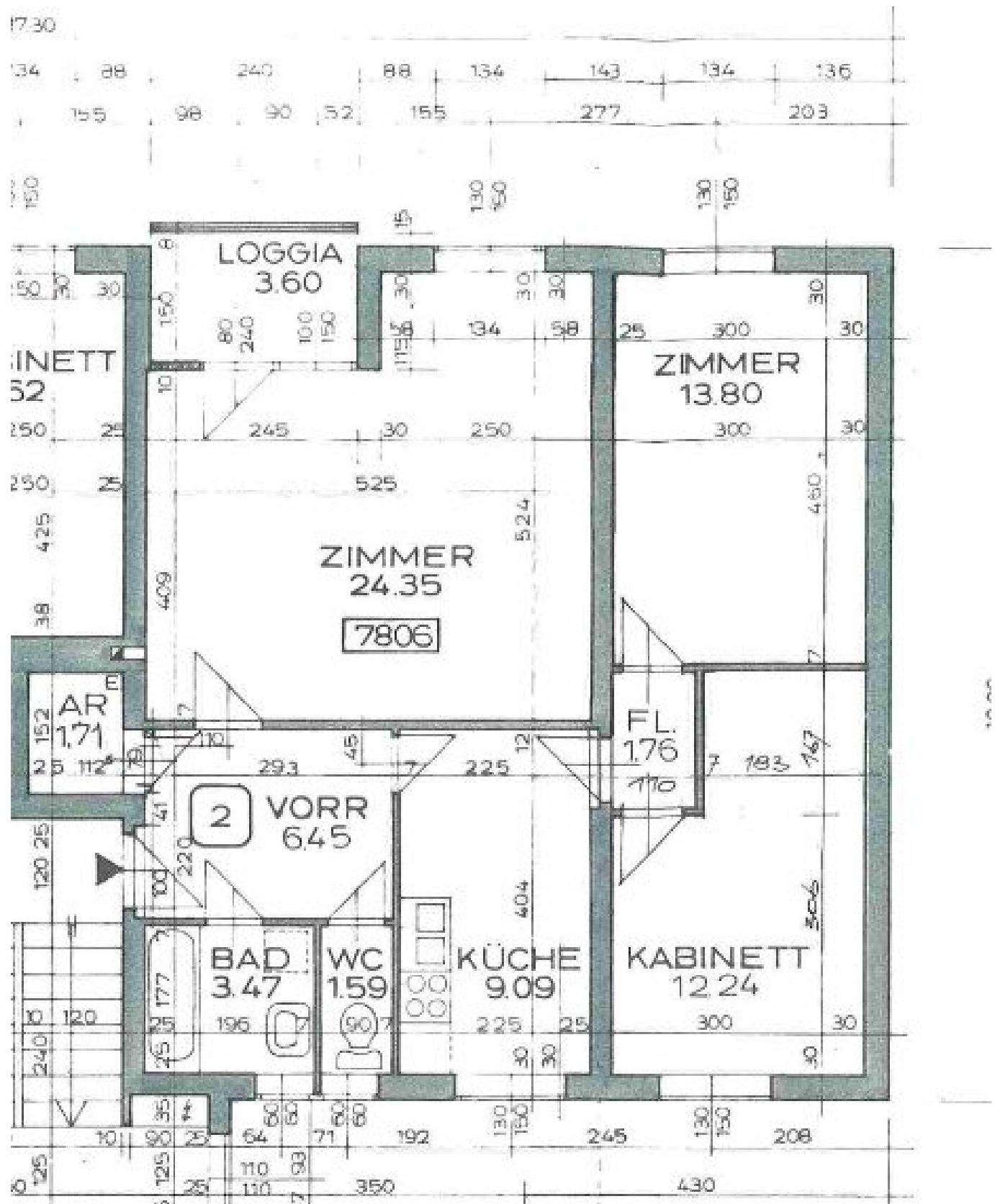
**AGOLLI**  
IMMOBILIEN



**AGOLLI**  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Diese gepflegte und frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Hainburg an der Donau bietet ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger Lage. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumauflteilung, helle Räume und viele Extras, die den Alltag besonders komfortabel machen.

Ein großer Vorteil ist die Lage im Erdgeschoss. Die Wohnung ist bequem über nur einen Halbstock erreichbar, was den Zugang besonders angenehm macht.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und befindet sich in einem sehr schönen Zustand. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und verfügt über eine moderne Badewanne. Auch das getrennte WC wurde komplett neu gemacht.

Die Küche ist ebenfalls neu und voll eingerichtet. Alle notwendigen Geräte sind vorhanden, sodass man sofort einziehen kann.

Im Vorraum und in der Küche wurde ein neuer Fliesenboden verlegt, in den Wohnräumen wurde neuer Laminatboden eingebaut. Dadurch wirkt die Wohnung modern und sehr gepflegt.

Ein besonderes Highlight ist der bestehende Holzkamin in der Wohnung. Damit lässt sich an kühleren Tagen eine gemütliche, warme Atmosphäre schaffen – perfekt für entspannte Abende zuhause.

Zusätzlich bietet die Wohnung eine schöne Loggia mit Blick ins Grüne. Ein Kellerabteil sorgt für ausreichend Stauraum. Die Wohnung ist frisch weiß ausgemalt und ein gültiger Energieausweis ist vorhanden.

In der Miete enthalten:

- privater Parkplatz (durch Schranke gesichert)
- großzügiges Kellerabteil

**KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407**

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <500m  
Arzt <500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap