

**Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse – ruhige Lage in Hainburg**



**Objektnummer: 7939/2300162830**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban 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>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	970,27 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	845,17 €
<b>Kaltmiete</b>	970,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Samuel Luptak**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410027

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**Immobilien-  
Vermittlung**

Vertrauen  
Sie einem Profi

Denn es geht um  
Ihr Geld  
Ihre Zeit  
Ihre Sicherheit

Ich suche  
für meine Kunden  
**Häuser**  
Wohnungen  
Grundstücke  
Gewerbeobjekte

Vermittlung  
Ihrer Immobilie  
auf höchstem  
Niveau.

IHR  
Immobilienberater  
Samuel Lupták  
0699 - 184 100 27  
samuel.luptak@immo-company.at

**immo  
company**

Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

**immo  
company**

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause in Hainburg an der Donau!

Wir sind mit der Vermietung dieser gemütlichen 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse beauftragt. Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare.

Mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

## Verfügbar: Ab sofort!

Überzeugen Sie sich am besten selbst – vor Ort bekommt man den besten Eindruck

## Highlights der Wohnung

- Große, sonnige Terrasse mit Platz für Sitzmöbel
- Helle Wohnräume durch mehrere Fenster
- Gepflegte Küche mit Backrohr, Herd, Microwelle und Kaffeemaschine mit ausreichend Platz
- Modernes Badezimmer mit einer Walk in Dusche
- Ruhige Wohnlage

## Raumaufteilung

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Schlafzimmer mit guter Größe

- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

### **Lage**

Die Wohnung befindet sich in guter Lage in Hainburg an der Donau. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind schnell erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar.

### **Kosten**

Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich)

Nettomiete: 845,17 € inkl. 10% Ust.

Betriebskosten: 125,10 € inkl. 10% Ust.

Bruttomiete: 970,27 € inkl. BK, und Ust.

Verbrauchskosten (nach Verbrauch)

Warmwasser: nach Verbrauch

Heizung: nach Verbrauch

Strom: vom Mieter direkt beim Anbieter anzumelden

Kaution: 3 BMM

Provision für den Mieter: keine

### **Fazit**

Eine gepflegte und gemütliche Wohnung mit praktischer Aufteilung und schöner Terrasse – ideal für alle, die ein angenehmes Zuhause suchen.

### **Interesse geweckt?**

Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <500m

Arzt <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap