

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und traumhaftem Braunsberg-Blick



Objektnummer: 6846/189

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	145,41 €
USt.:	16,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



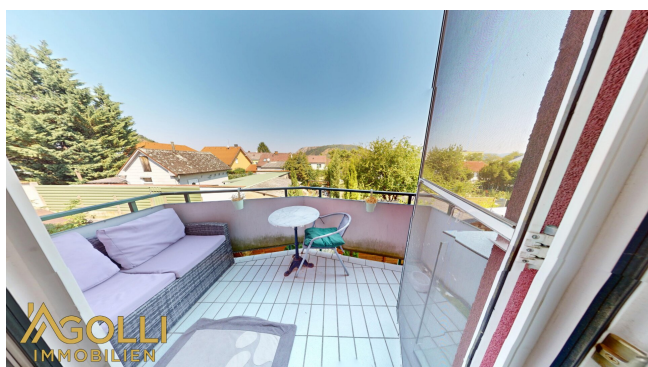
Jakup Agolli

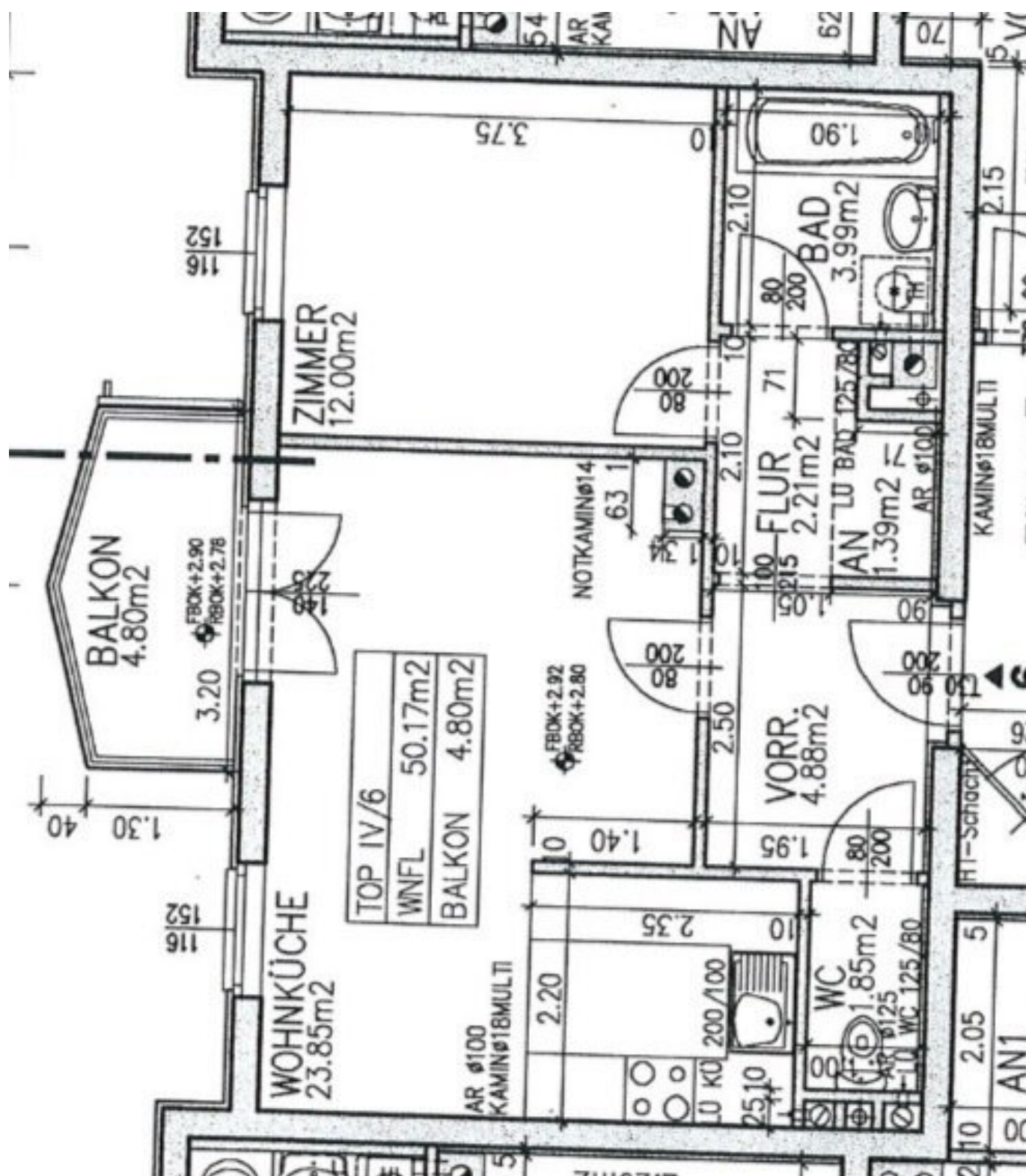
Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1











Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung!](#)

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von **50,17 m²** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den herrlichen Ausblick sowie ihre ruhige Lage in **Hainburg an der Donau**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die Küche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet gemeinsam mit dem angrenzenden Essbereich ein angenehmes Wohnambiente. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den **ca. 4,8 m² großen Balkon**, von dem aus Sie einen wunderschönen Blick auf den **Braunsberg** genießen können – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum und sorgt für einen einladenden Empfang.

Das rund **12 m² große Schlafzimmer** ist dem ruhigen Hintergarten zugewandt und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat und verfügt über eine eigene Absaugung.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer **Vaillant-Gastherme**, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 50 m² Wohnfläche
- 1 Kfz Stellplatz
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Küche inklusive aller notwendigen Elektrogeräte

- Ca. 4,8 m² großer Balkon
- Traumhafter Ausblick auf Braunsberg und Schlossberg
- Ruhiges, ca. 12 m² großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Absaugung
- Großzügiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- Beheizung mittels Vaillant-Gastherme

Ob als Eigenheim oder als Kapitalanlage – diese charmante Wohnung verbindet eine praktische Raumaufteilung, eine ruhige Wohnlage und einen beeindruckenden Ausblick zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Überzeugen Sie sich selbst – **wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des

Objektes.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <1.500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <7.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap