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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	155.000,00 €
Betriebskosten:	145,41 €
USt.:	16,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1


GOLLI
IMMOBILIEN


GOLLI
IMMOBILIEN


GOLLI
IMMOBILIEN




















Vaillant
AGOLLI
IMMOBILIEN

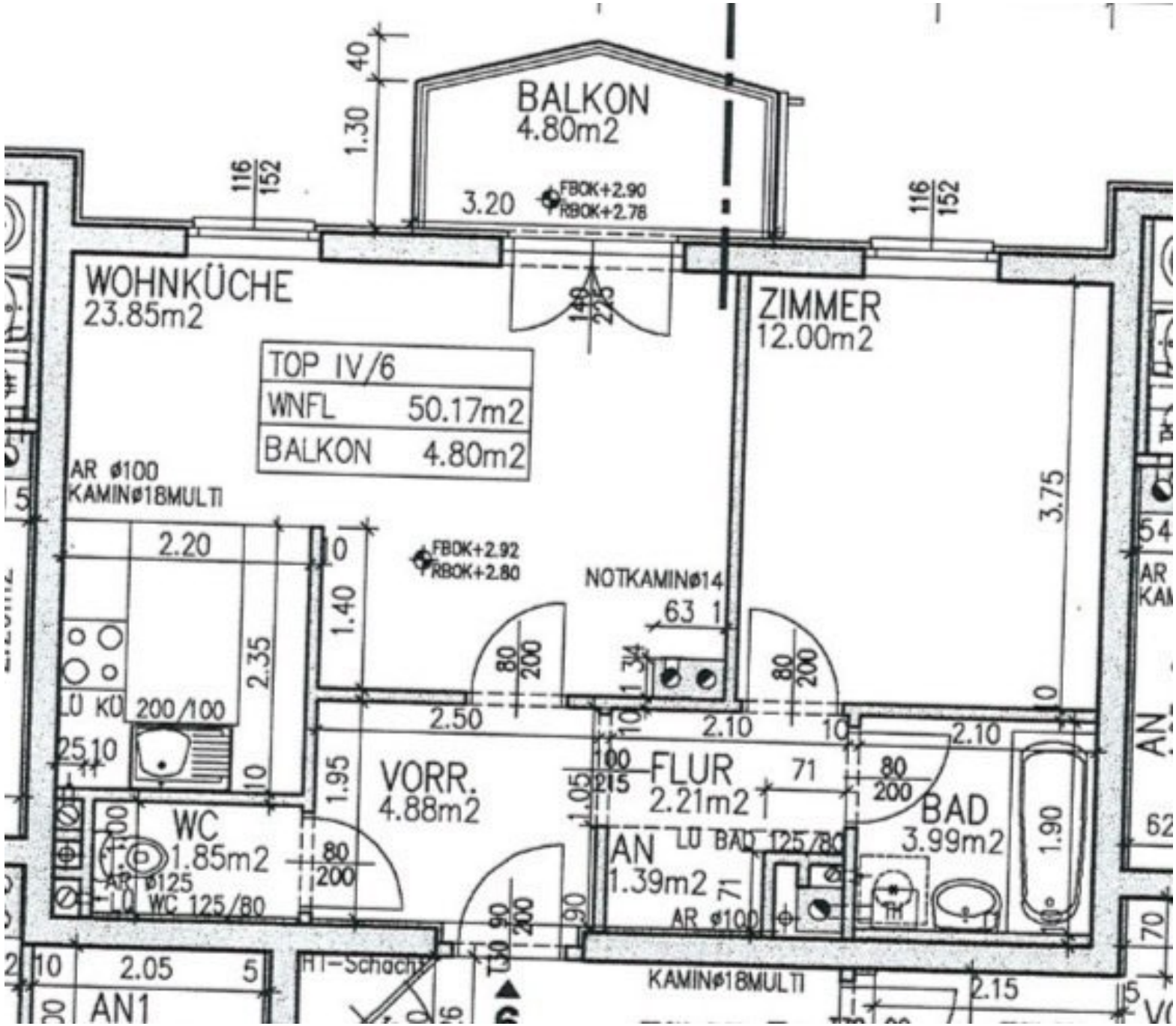

AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


STIEGE 4
AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


AGOLLI
IMMOBILIEN


BALKON
4.80m2
WOHNKÜCHE
23.85m2
ZIMMER
12.00m2
TOP IV/6
WNFL 50.17m2
BALKON 4.80m2
AR ø100
KAMINø18MULTI
FBOK+2.90
RBOK+2.78
FBOK+2.92
RBOK+2.80
NOTKAMINø14
LÜ KÜ 200/100
VORR.
4.88m2
FLUR
2.21m2
WC
1.85m2
AR ø125
LÜ WC 125/80
AN
1.39m2
AR ø100
LÜ BAD 125/80
BAD
3.99m2
AN1
2.05
FH-Schacht
KAMINø18MULTI
2.15
3.20
3.75
2.20
2.50
2.10
1.40
2.35
1.95
1.30
1.90

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
Arzt <1.500m
Apotheke <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