

**Wunderschöne helle 2-Zimmer komplett sanierte
Altbauwohnung mit Ausblick an die Donau**



Objektnummer: 181911006

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nibelungenplatz 7-10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1925
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,77 m ²
Gesamtfläche:	80,65 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,88 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	870,93 €
Kaltmiete (netto)	595,02 €
Kaltmiete	791,76 €
Betriebskosten:	196,74 €
USt.:	79,17 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Silvia Oroszova

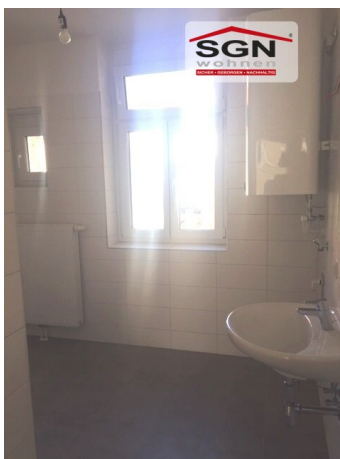
SGN Gemeinnützige
Bahnstraße 25
2620 Neunkirchen

T +43 664 882 856 4

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

n reg.Gen.m.b.H.

termin zur







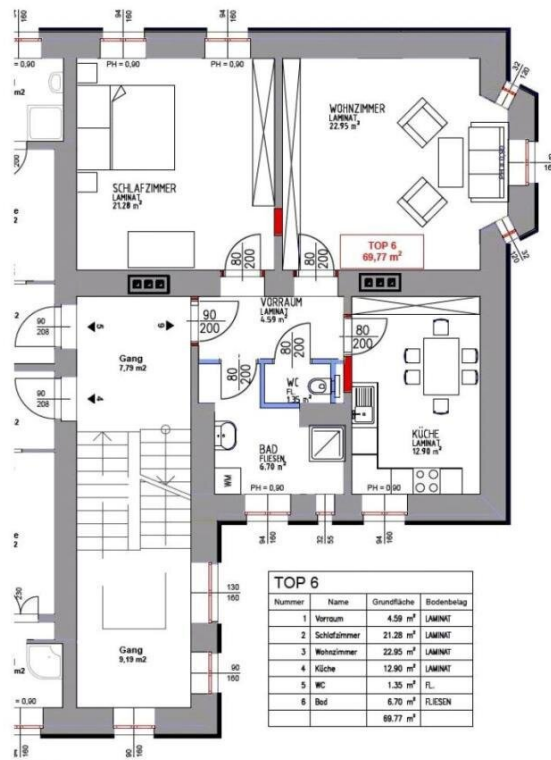


Objekt: 18191

2410 Hainburg a.d. Donau, Nibelungenplatz 7-10

Stiege 10 / 1. Obergeschoss / Top 6

Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
2620 Neunkirchen, Bahnstraße 25 Telefon: +43 2635 64756 organisation@sgn.at www.sgn.at



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.
Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern
dienen nur der Veranschaulichung.

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler

SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

HWB Ref, RK	43,90	RK	43,90
Ref, SK	42,00	SK	42,00
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		1,04	
Wohnnutzfläche: 69,77 [m²]			
Räume bzw. Flächen			
Bezeichnung	Fläche [m²]		
Zur Wohnnutzfläche gerechnet			
Bad	6,70		
Küche	12,90		
Vorraum	4,59		
WC	1,35		
Wohnzimmer	22,95		
Zimmer 1	21,28		
Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet			
Kellerabteil	10,88		

Objektbeschreibung

Wunderschöne helle 2-Zimmer komplett sanierte Altbauwohnung mit Ausblick an die Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das nicht nur durch seine großzügigen Räumlichkeiten und seine zentrale Lage besticht, sondern auch die vielfältigen Annehmlichkeiten. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser außergewöhnlichen Wohnung:

1. Ideale Lage im Zentrum:

- Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, in unmittelbarer Nähe zur Donaupromenade, dem Bahnhof und der Busstation. Ein perfekter Ausgangspunkt, um die Stadt zu erkunden und alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu genießen.

2. Großzügige Zimmeraufteilung:

- Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer und separate Küche, die viel Platz für Komfort und Entspannung bieten. Die Zimmer sind hell und einladend gestaltet, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen.

3. Zusätzlicher Stauraum und Fahrradraum/Kinderwagenraum:

- Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum/Kinderwagenraum bieten zusätzlichen Stauraum und Bequemlichkeit für Ihre persönlichen Gegenstände.

4. Gemeinschaftsgarten:

- Ein Gemeinschaftsgarten bieten die Möglichkeit, Zeit im Freien zu verbringen, sich mit Nachbarn auszutauschen und die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen.

Diese einzigartige 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Lebensstil bereichern werden. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere

Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot persönlich zu zeigen.

Wohnzuschuss möglich!

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 <475m

Arzt <325m

Klinik <6.575m

Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen

Kindergarten <225m

Schule <400m

Universität <7.150m

Höhere Schule <7.925m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.275m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <275m

Polizei <1.300m

Verkehr

Bus <300m

Straßenbahn <7.900m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <9.650m

Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap