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 m²
Gesamtfläche:	80,65 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,88 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	876,37 €
Kaltmiete (netto)	599,96 €
Kaltmiete	796,70 €
Betriebskosten:	196,74 €
USt.:	79,67 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



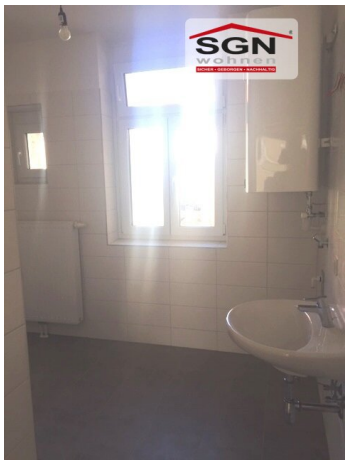
Silvia Oroszova



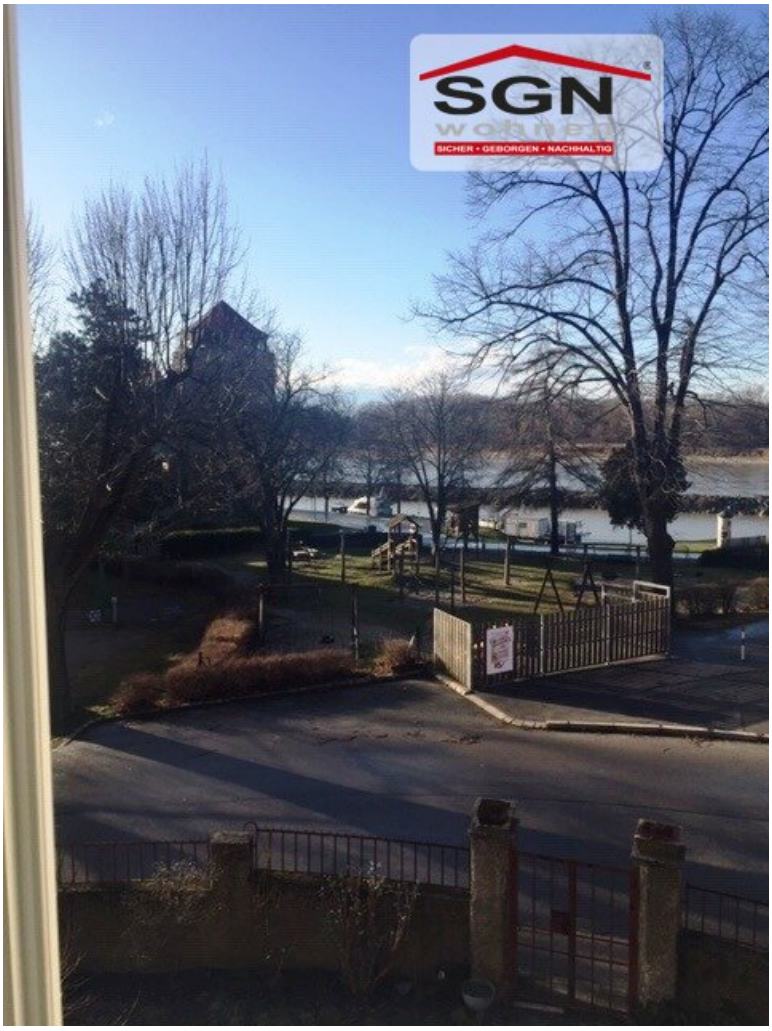






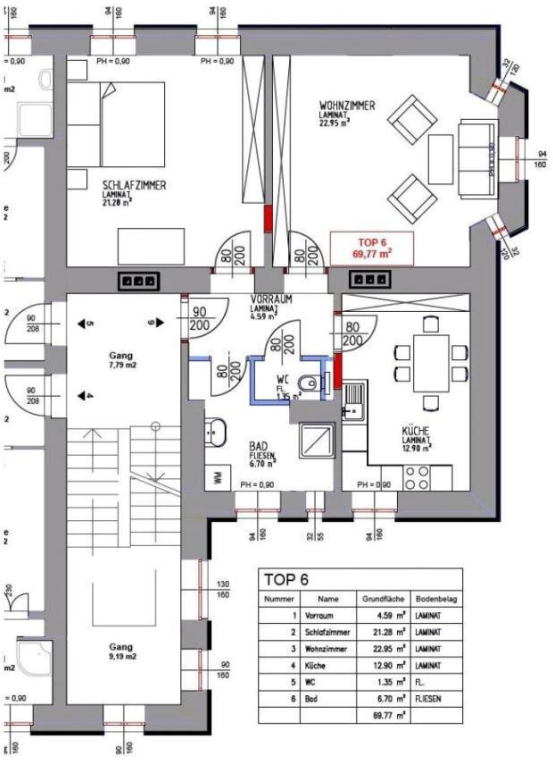





SGN
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

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



TOP 6

Nummer	Name	Grundfläche	Bodenbelag
1	Vorraum	4.59 m²	LAMINAT
2	Schlafzimmer	21.28 m²	LAMINAT
3	Wohnzimmer	22.95 m²	LAMINAT
4	Küche	12.90 m²	LAMINAT
5	WC	1.35 m²	FL.
6	Bad	6.70 m²	FLIESEN
		69.77 m²	

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

Heizung: Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler

SGN wohnen
SICHER • GEBORGEN • NACHHALTIG

HWB				
	Ref, RK	43,90	RK	43,90
	Ref, SK	42,00	SK	42,00
	Gesamtenergie-effizienzfaktor 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
Arzt <325m
Apotheke <475m
Klinik <6.575m
Krankenhaus <1.150m

Kinder & Schulen
Kindergarten <225m
Schule <400m
Universität <7.150m
Höhere Schule <7.975m

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