Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Hainburg an der Donau



Wohnzimmer mit Ofen

Objektnummer: 6547/4431

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Gesamtmiete	794,66 €
Kaltmiete (netto)	558,00 €
Kaltmiete	738,86 €
Betriebskosten:	180,86 €
USt.:	55,80 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ildikó Lörintzy

TRUE Immobilien GmbH & Co KG









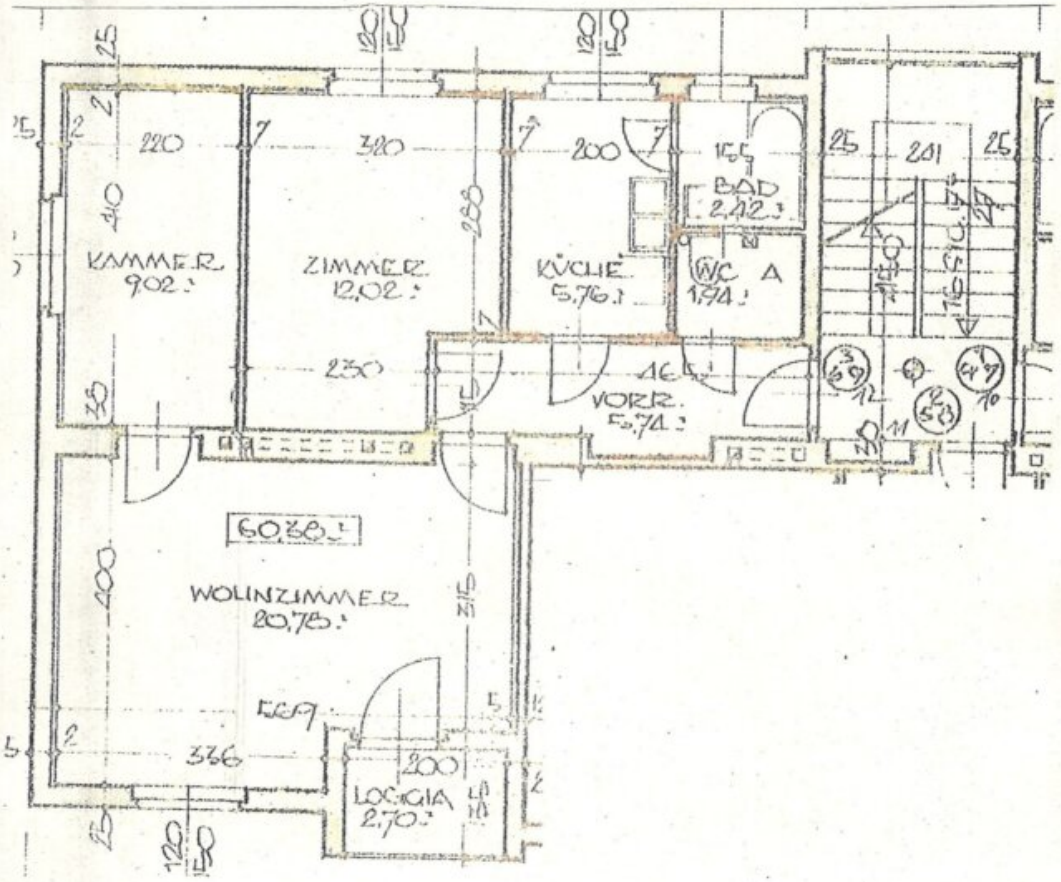











KAMMER
9,02 :
ZIMMER
12,02 :
KÜCHE
5,76 :
BAD
2,12 :
WC A
1,94 :
VORR.
5,74 :
60,38 :
WOHNZIMMER
20,78 :
LOGGIA
2,70 :

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit rund 68m2**
- **2. Stock (OHNE LIFT)**
- **bestehend aus Vorraum, WC, neue Küche, Wohnzimmer mit Kaminofen, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Loggia**
- **Loggia** zum Entspannen und Erholen
- **überall Außenrollos**
- Ruhige Lage
- **kostenlose Parkplätze** vor dem Haus
- **unmöblierte** Wohnung
- geeignet für Einzelpersonen und kleine Familien
- **3 Jahre befristet**
- **Mietpreis:** 890 € / Monat (Miete und monatliche Betriebskosten)
- **Kaution 3 Bruttomonatsmieten**
- **Mietvertragskosten: 200 EUR**

Voraussetzung:

- aufrechtes Dienstverhältnis
- letzten 3 Gehaltzetteln
- Mieterselbstauskunft (wird von uns zur Verfügung gestellt)
- für nicht mehr als 3 Personen geeignet

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sehr hell und lichtdurchflutet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ein besonderes Highlight ist das **Wohnzimmer mit einem zentral gelegenen Kaminofen**, der dem Raum eine gemütliche Note verleiht. Vom Wohnzimmer aus gelangt man zudem auf eine Loggia – ideal zum Entspannen oder für den Morgenkaffee. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet (lediglich die **Einbauküche inklusive Geräte sowie die Badezimmerausstattung sind vorhanden**). Die **Beheizung erfolgt über eine Stromheizung mit Paneelen**; eine gute alternative Heizmöglichkeit bietet der zentral im Wohnzimmer gelegene Kaminofen (Hinweis: **Der Kaminofen selbst ist Bestandteil der Vermietung**), der besonders in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung sorgt. Kostenloses Parken vor dem Gebäude.

Dank der Raumaufteilung, des vielen Tageslichts und der problemlosen Parkmöglichkeiten vor dem Haus bietet die Wohnung hohen Wohnkomfort für Einzelpersonen und kleine Familien. Die Stadt erweitert zudem ihre Schulkapazitäten (Gymnasium und Bildungscampus Europacampus Hainburg), was die Wohnqualität für Familien mit Kindern weiter steigert.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich

- Flur
- Wohnzimmer mit Loggia und Kaminofen
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Neue Küche mit sämtlichen Geräten
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC mit WM-Anschlüsse

Ausstattung und Merkmale:

- Beheizung durch Strom
- zusätzliche Heizmöglichkeit: Holz Kaminofen
- PKW-Parkplatz vor Gebäude

Infrastruktur

- Historisches Stadtzentrum (Hauptplatz) – ca. 1,1 km
- Donaupromenade und Radwege – ca. 1,3 km
- **Landesklinikum Hainburg** – ca. 500 m

- Volksschule und Mittelschule Hainburg – ca. 900 m
- Kindergärten und Kinderkrippen – ca. 300–900 m
- **Galleria Danubia**, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und Dienstleister – im Umkreis von 600 km
- Sportanlagen und Freizeitmöglichkeiten – im Umkreis von 1,5 km

Verkehrsanbindung

- **Bahn**: Bahnhof Hainburg – Direktverbindung nach Wien (S-Bahn S7) – 800 m
- **Bus**: Direktverbindung nach Bratislava, Bruck an der Leitha und Wien – 50 m
- Stadtzentrum Bratislava: 16 km (20 Min. mit dem Auto)
- Stadtzentrum Wien: 50 km (40–45 Min. mit dem Auto)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <9.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap