

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



Objektnummer: 6547/4429

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,79 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	798,00 €
Kaltmiete (netto)	490,00 €
Kaltmiete	686,00 €
Betriebskosten:	196,00 €
Heizkosten:	63,00 €
USt.:	49,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ildikó Lörintzy

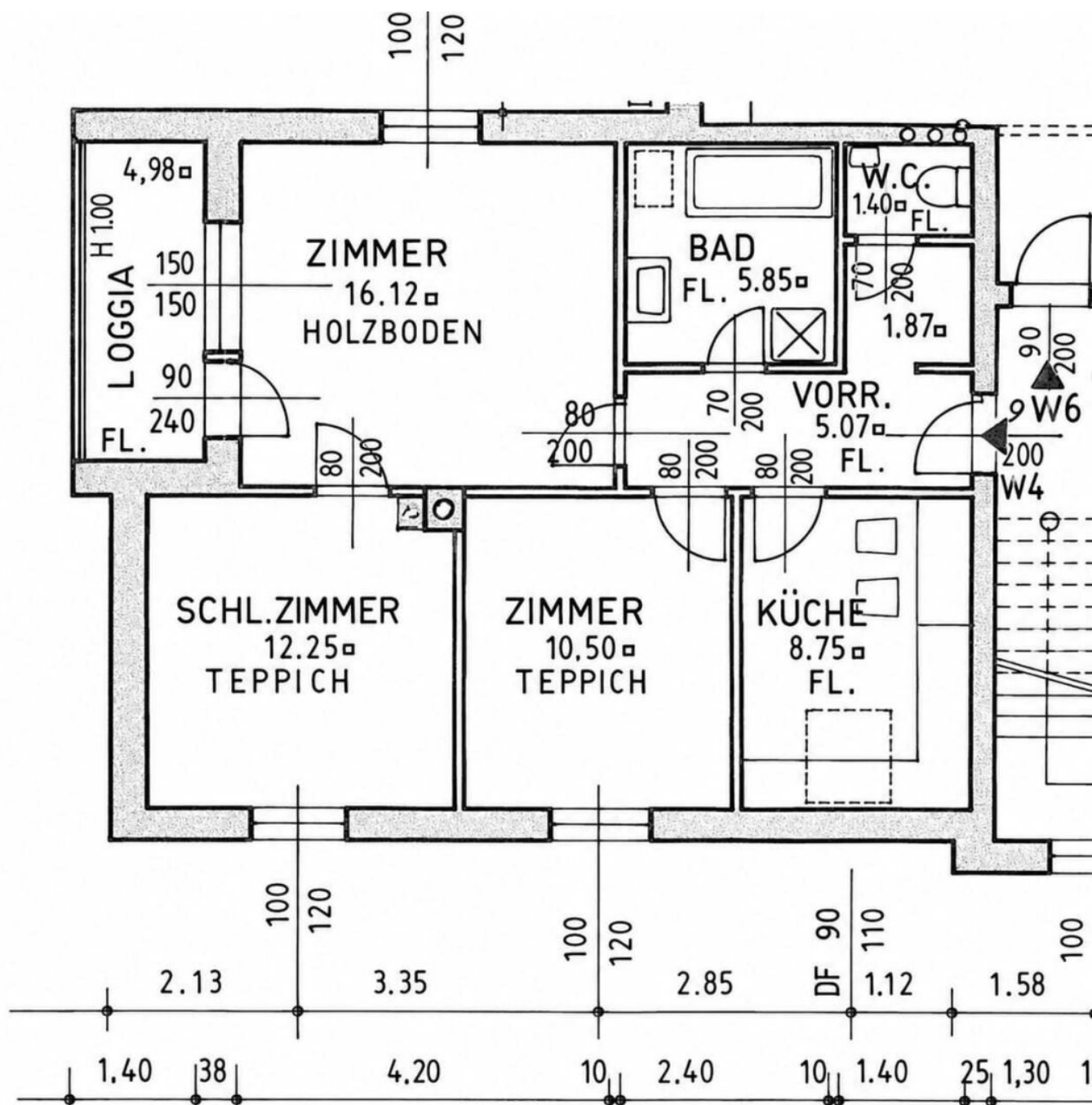
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a











Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Gepflegte, helle 3-Zimmerwohnung mit rund 64m²**
- **im 2ten Stock OHNE LIFT**
- **bestehend aus Vorraum, WC mit Waschbecken, neue Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad mit Badewanne, Loggia**
- **Loggia** zum Entspannen und Erholen
- ruhige Lage
- **kostenlose Parkplätze** vor dem Haus
- **unmöblierte** Wohnung
- Geeignet für Einzelpersonen und kleine Familien
- **3 Jahre befristet**
- **Mietpreis:** 798 € / Monat (Miete, Heizkosten-Akonto und monatliche Betriebskosten)
- **Kaution 3 Bruttomonatsmieten**
- **Mietvertragskosten:** 200 EUR

Voraussetzung:

- aufrechtes Dienstverhältnis
- letzten 3 Gehaltszetteln
- 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 Kaminanschluss**, 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 Badezimmersausstattung sind vorhanden**). Die **Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung**; eine alternative Heizmöglichkeit bietet der zentral im Wohnzimmer gelegene Kamin (Hinweis: **Der Kaminofen selbst ist nicht 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 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 (4m²)

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Neue Küche mit sämtliche Geräte
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

Ausstattung und Merkmale:

- Beheizung durch Gas-Zentralheizung
- alternative Heizmöglichkeit: Kamin
- PKW-Parkplatz vor Gebäude

Infrastruktur

- Historisches Stadtzentrum (Hauptplatz) – ca. 1,1 km
- Donaupromenade und Radwege – ca. 1,3 km
- **Landeskrinikum Hainburg** – ca. 800 m
- Volksschule und Mittelschule Hainburg – ca. 900 m

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

Verkehrsanbindung

- **Bahn:** Bahnhof Hainburg – Direktverbindung nach Wien (S-Bahn S7) – 1,4 km
- **Bus:** Direktverbindung nach Bratislava, Bruck an der Leitha und Wien – 800 m
- Stadtzentrum Bratislava: 18 km (20–25 Min. mit dem Auto)
- Stadtzentrum Wien: 50 km (40–45 Min. mit dem Auto)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <7.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <9.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap