Modern wohnen mit großzügiger Loggia – neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung



Objektnummer: 691

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pressburger Reichsstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,29 m²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,58 m²
Kaufpreis:	244.000,00 €
Betriebskosten:	124,77 €
Heizkosten:	79,05 €
USt.:	26,37 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

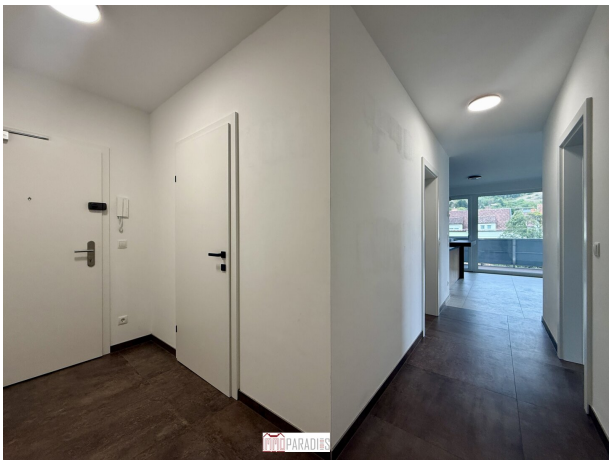


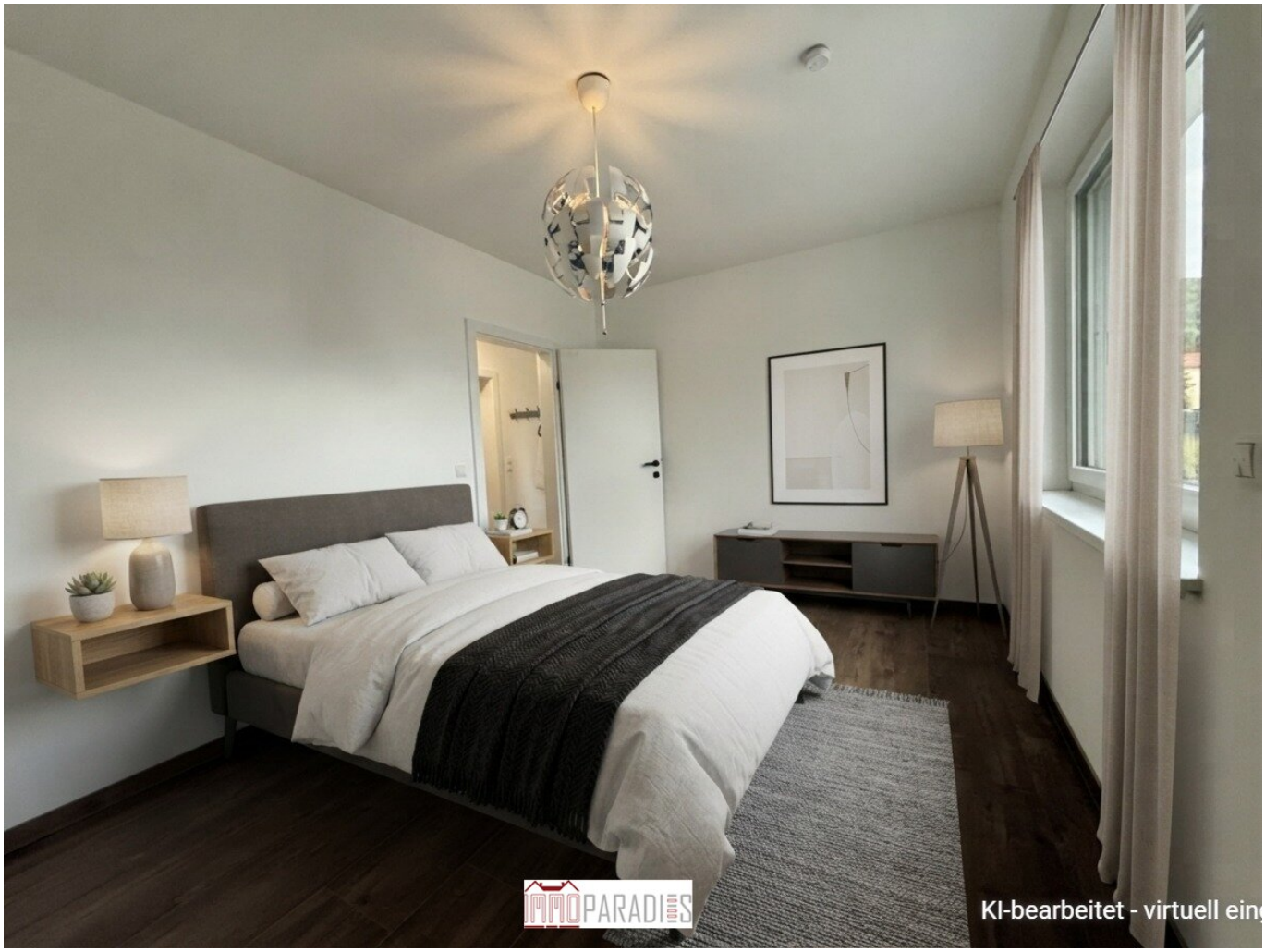
Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau







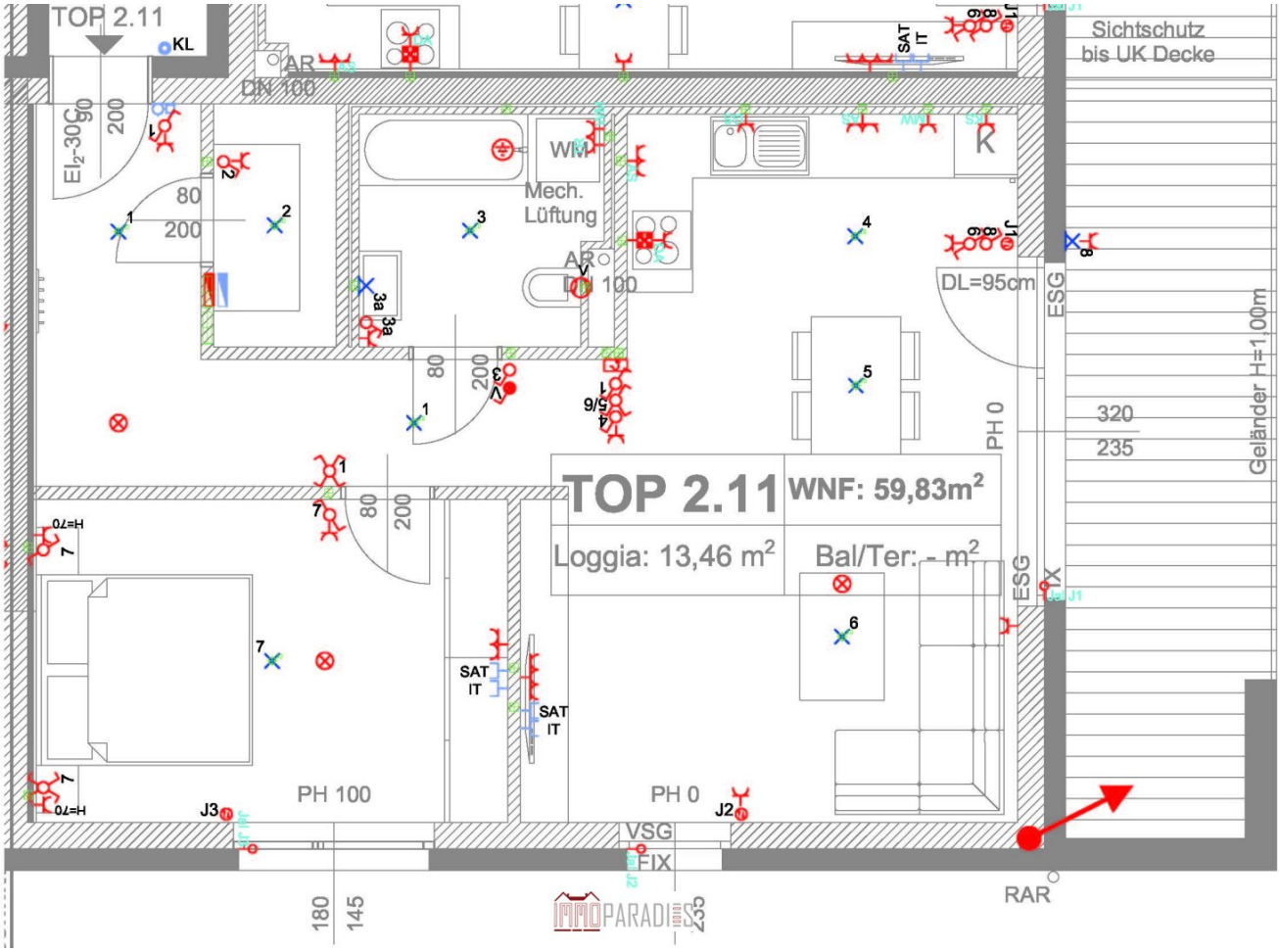

KI-bearbeitet - virtuell ein










TOP 2.11
KL
AR
DN 100
EI2-30C
90
200
80
200
WM
Mech.
Lüftung
AR
DN 100
SAT
IT
Sichtschutz
bis UK Decke
K
DL=95cm
ESG
Geländer H=1,00m
320
235
PH 0
80
200
TOP 2.11
WNF: 59,83m²
Loggia: 13,46 m²
Bal/Ter: - m²
ESG
H=70
SAT
IT
SAT
IT
PH 100
PH 0
J3
J2
VSG
FIX
RAR
180
145
235

Objektbeschreibung

Diese **gepflegte, neuwertige Eigentumswohnung** im **1.Stock** einer **2023 errichteten Wohnanlage** überzeugt mit moderner Ausstattung, einer durchdachten Raumaufteilung und einer großzügigen Loggia. Ein Personenlift sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnebene.

Auf rund **60 m² Wohnfläche** stehen eine Wohnküche, ein separates Schlafzimmer, ein Vorraum, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit integriertem WC zur Verfügung. Die **ca. 13 m² große Loggia** ergänzt das Raumangebot – insgesamt ergeben sich somit rund **73 m² inklusive Loggia**.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet die offene Wohnküche mit **neuwertiger Küche**. Hier lassen sich Kochen, gemeinsames Essen und gemütliches Wohnen miteinander verbinden. Vom Wohnzimmer gelangen Sie zur **großzügigen Loggia**, die reichlich Platz im Außenbereich bietet.

Wohn- und Schlafzimmer präsentieren sich mit einem **Fliesenboden in Holzoptik**. Im Badezimmer setzen großformatige Fliesen in dezenten Naturtönen und eine Dusche mit dunkler Glasabtrennung moderne Akzente. Das WC ist in das Badezimmer integriert. Ein **praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie ein zugehöriges Kellerabteil schaffen zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung**. **Elektrisch bedienbare Rollläden** ermöglichen eine komfortable Beschattung der Fenster. Sowohl die Wohnung als auch die Wohnanlage befinden sich in einem **sehr guten, weitgehend neuwertigen Zustand**.

Die Wohnung liegt direkt zur **Preßburger Reichsstraße** gerichtet.

Die Eckdaten auf einen Blick:

- **Baujahr: 2023**
- **1. Stock mit Personenlift**
- **Wohnfläche: ca. 73 m² inkl. Loggia**

- **Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche**
- **Ein separates Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und integriertem WC**
- **Separater Abstellraum**
- **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**
- **Elektrisch bedienbare Rollläden**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Der Tiefgaragenstellplatz wird um zusätzlich EUR 15.000,-- verkauft**

Gerne stellen wir Ihnen diese moderne Eigentumswohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <750m
Universität <7.500m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <9.250m
Bahnhof <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap