Feine Wohnung in Orth an der Donau - ideal für Jungfamilien



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/4458

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2304 Orth an der Donau
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	239.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur














SAMSUNG





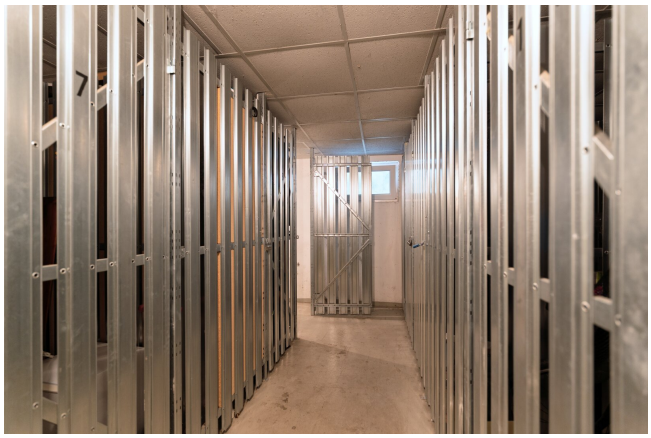

STIEGE 2

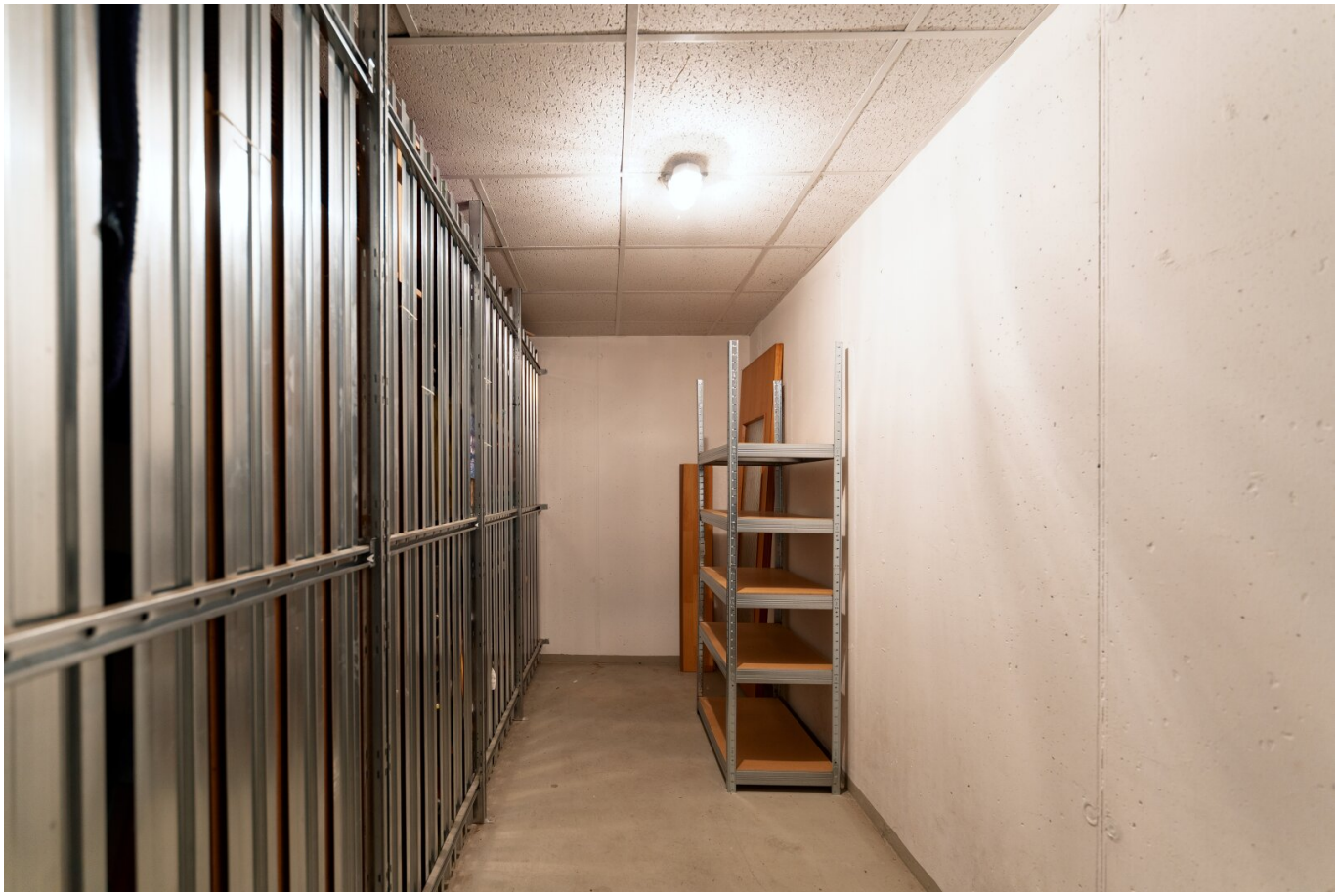


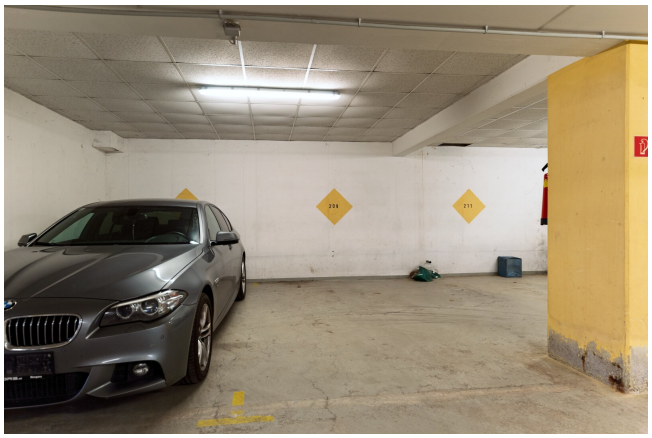


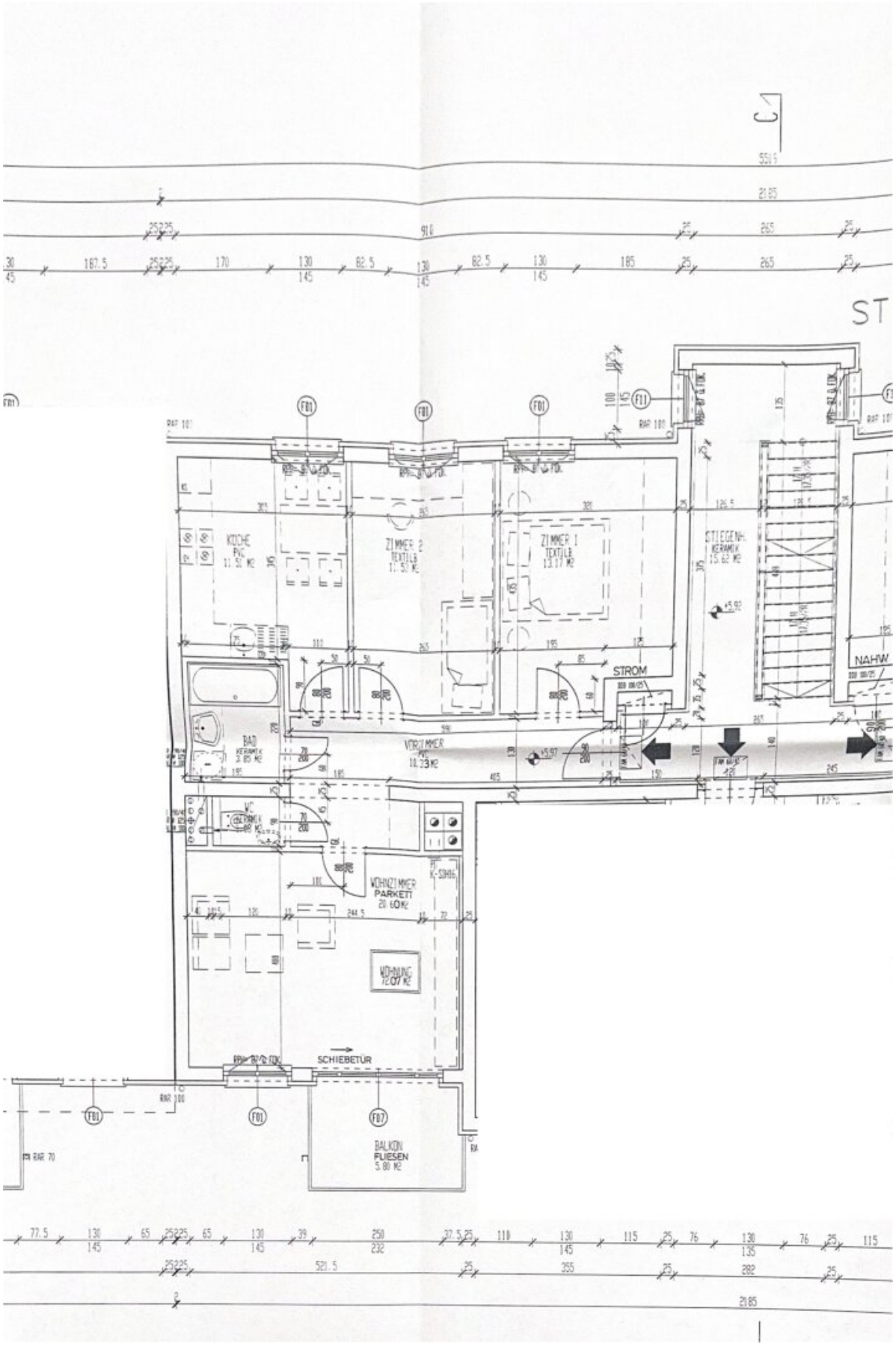











KÜCHE
PVC
11.51 M2
ZIMMER 2
TEXTILB
11.51 M2
ZIMMER 1
TEXTILB
13.17 M2
STIEGENH.
KERAMIK
15.62 M2
STROM
NAHW
BAD
KERAMIK
3.85 M2
VORZIMMER
10.23 M2
WOHNZIMMER
PARKETT
28.60 M2
WOHNUNG
72.07 M2
SCHIEBETÜR
BALKON
FLIESEN
5.80 M2

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Wohnung mit ca. 72 m² Wohnnutzfläche in Orth an der Donau**
- Terrasse mit mehr als **5,5 m²**
- Aufteilung: Gang, **2 Schlafzimmer**, großzügiger Wohn- bzw. Essbereich, Küche, separates WC und Badezimmer mit Badewanne
- **Top-Lage**
- Kellerabteil vorhanden
- **Geringe Betriebskosten**
- Gepflegtes Wohnhaus
- **Garagenstellplatz im Kaufpreis inkludiert**
- Auch für Anleger interessant – laut Hausverwaltung **Teilanwendungsbereich des MRG und freier Mietzins**
- Wohnung im **2. Obergeschoss ohne Lift**

Ausführliche Objektbeschreibung

Die Wohnung

Diese gut geschnittene Wohnung befindet sich in der beliebten Ortschaft **Orth an der Donau** und überzeugt vor allem durch ihre praktische Raumaufteilung sowie die angenehme Wohnlage.

Die Wohnung liegt im **2. Obergeschoss des Gebäudes**, ein **Lift ist nicht vorhanden**.

Beim Betreten gelangt man in einen zentralen Gang, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Rechterhand befindet sich das erste Schlafzimmer, etwas weiter im Gang liegt ein weiteres Schlafzimmer.

Linkerhand gelangt man in den großzügigen Wohnbereich. Hier besteht die **Möglichkeit, einen Ofen zu adaptieren**, wodurch sich bei entsprechender Umsetzung eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre schaffen lässt. Von diesem Bereich aus erreicht man auch die Terrasse mit mehr als **5,5 m²**, die zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt.

Zurück im Gang befinden sich das separate WC sowie das Badezimmer mit Badewanne. Im Badezimmer ist auch der Warmwasserboiler und der Waschmaschinenanschluss untergebracht.

Die Küche ist funktional eingerichtet und bietet zusätzlich Platz für einen Essbereich mit rund vier Sitzplätzen. Alternativ könnte der Essplatz auch in den Wohnbereich integriert werden, wodurch in der Küche noch mehr Raum für zusätzliche Arbeits- oder Küchenfläche entstehen würde.

Das Wohnhaus

Auch das Wohnhaus selbst präsentiert sich in einem **gepflegten Gesamtzustand**.

Im Kellergeschoss stehen den Bewohnern mehrere praktische Allgemein- und Nebenflächen zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein großzügiges **Kellerabteil**. Zusätzlich gibt es einen Fahrradraum sowie eine Parkgarage.

Der **Garagenstellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert**.

Die Verwaltung der Wohnhausanlage erfolgt durch die **Kamptal Hausverwaltung**.

Der Rücklagenstand beträgt mit Stand **November 2026 rund € 46.000**.

Betriebskosten und sonstige Kosten

Die monatlichen Kosten der Wohnung setzen sich derzeit wie folgt zusammen:

- Verwaltung: **€ 30,69 zzgl. 10 % USt.**
- Betriebskosten: **€ 131,07 zzgl. USt.**
- Rücklagenbildung: **€ 72,25**

Daraus ergibt sich eine monatliche Gesamtbelastung von derzeit rund **€ 250,19 für die Wohnung**.

Für den Garagenstellplatz fallen zusätzlich folgende monatliche Kosten an:

- Verwaltung: **€ 15,35 zzgl. 20 % USt.**
- Betriebskosten: **€ 13,98 zzgl. 20 % USt.**
- Rücklagenbildung: **€ 7,71**

Die monatliche Gesamtbelastung für den Stellplatz beträgt somit rund **€ 42,91**.

Vermietung der Wohnung für Anleger

Auch aus Anlegersicht bietet die Wohnung interessante Möglichkeiten.

Laut **Raiffeisen Immobilienpreisspiegel** wäre für vergleichbare Wohnungen ein Mietpreis von etwa **€ 9 bis € 10 pro m²**denkbar.

Nach Auskunft der Hausverwaltung fällt die Wohnung in den **Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)**. Laut dieser Auskunft ist daher eine freie Mietzinsvereinbarung möglich.

Interessenten, die eine Vermietung beabsichtigen, wird empfohlen, die konkrete mietrechtliche Situation vor Abschluss eines Kaufvertrages nochmals individuell prüfen zu lassen.

Weitere Informationen

Nach Auskunft der Hausverwaltung haben in den vergangenen Jahren nur eingeschränkt Eigentümerversammlungen stattgefunden. Die zuletzt abgehaltene Eigentümerversammlung fand **2024** statt.

Gesamteindruck

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, die Terrasse, den inkludierten Garagenstellplatz sowie die vergleichsweise überschaubaren laufenden Kosten**.

Die Kombination aus zwei Schlafzimmern, zusätzlichem Freiraum, Kellerabteil und Garagenplatz macht die Immobilie sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger** interessant.

? Bildungseinrichtungen

In Orth an der Donau gibt es einen gut ausgestatteten Kindergarten sowie eine moderne Volksschule. Zusätzlich steht eine Mittelschule mit digitalem und naturwissenschaftlichem Schwerpunkt zur Verfügung. Alle Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar und bieten ein vielfältiges pädagogisches Angebot.

? Gesundheitsversorgung

Im Ort sind zwei Hausärztinnen bzw. Hausärzte mit Hausapotheke ansässig. Weitere Fachärztinnen und Fachärzte sowie das Landesklinikum Hainburg sind mit dem Auto oder Bus gut erreichbar.

?? Nahversorgung

In Orth an der Donau befinden sich alle wichtigen Nahversorger:

- **BILLA**: zentral gelegen, mit großem Sortiment für den täglichen Bedarf.
- **PENNY**: ergänzt das Angebot mit günstigen Lebensmitteln und Haushaltswaren.

Zusätzlich gibt es eine Bäckerei, eine Trafik, einen Bankomat sowie mehrere Heurige und Gasthäuser mit regionaler Küche. Wochenmärkte und regionale Direktvermarkter runden das Angebot ab.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen

Orth an der Donau ist über mehrere Buslinien gut angebunden:

- **Linie 550**: Verbindung nach Wien über Groß-Enzersdorf – ideal für Pendler (mit Anschluss zur U2).
- **Linie 554**: Richtung Deutsch-Wagram Bahnhof – mit Anschluss an die Schnellbahn.
- **Linie 545**: Anbindung an Gänserndorf – mit weiteren Umsteigemöglichkeiten.

Bahnverbindungen

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Deutsch-Altenburg (ca. 15 Autominuten entfernt) mit Anschluss an die Schnellbahnlinie **S7** nach Wien und Wolfsthal. Alternativ bietet sich Wien Aspern Nord (Park & Ride, U2-Anschluss) für Umstiege in Richtung Innenstadt oder Flughafen an.

? Besonderheiten

Orth an der Donau liegt inmitten der **Donau-Auen** – einem der letzten großen, ökologisch intakten Auwälder Europas. Die Umgebung bietet ein breites Freizeitangebot: Radwege, Naturlehrpfade, Bootstouren, Vogelbeobachtung und vieles mehr. Das historische Schloss Orth beherbergt das Besucherzentrum des Nationalparks und bildet das kulturelle Zentrum des Ortes.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <500m
Arzt <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <4.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap