

## **Historisches Kloster wird zu modernem Wohnraum: Exklusive Wohnungen in Hainburg**



**Objektnummer: 12932**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2410 Hainburg an der Donau  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1821                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,65 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Keller:</b>                       | 2,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 55,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,99               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 235.797,50 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 126,83 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 12,68 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Fath**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Schottenring 16  
1010 Wien





## TOP 2.0.2

76,97 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 34,50 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 14,30 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 11,24 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,13 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,17 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 7,63 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 67,04 m <sup>2</sup> | Garten           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.3

76,62 m<sup>2</sup>



|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| 29,55 m <sup>2</sup>  | Wohnküche        |
| 12,80 m <sup>2</sup>  | Zimmer           |
| 12,40 m <sup>2</sup>  | Zimmer           |
| 3,95 m <sup>2</sup>   | Vorraum (VR)     |
| 1,97 m <sup>2</sup>   | Vorraum (VR)     |
| 3,55 m <sup>2</sup>   | Abstellraum (AR) |
| 4,60 m <sup>2</sup>   | Abstellraum (AR) |
| 7,80 m <sup>2</sup>   | Bad              |
| 17,27 m <sup>2</sup>  | Terrasse         |
| 128,67 m <sup>2</sup> | Garten           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO.  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen.

## TOP 2.0.4

84,87 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 7,83 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 27,01 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 12,83 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 15,01 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,10 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,17 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,23 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,69 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 19,01 m <sup>2</sup> | Terrasse         |
| 143,39m <sup>2</sup> | Garten           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.5

76,77 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 34,40 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 14,08 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 10,93 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,34 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,46 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 7,56 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 79,15 m <sup>2</sup> | Garten           |



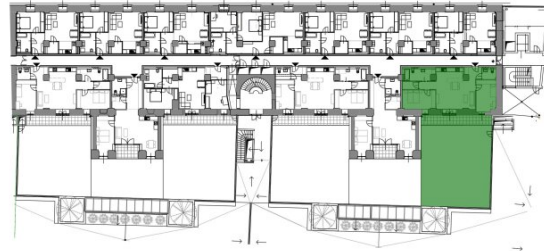
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

TOP 2.0.6

86,98 m<sup>2</sup>



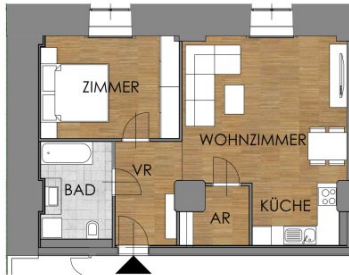
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 7,82 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 26,98 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 14,85 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 14,94 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,60 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,12 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,16 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,51 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 17,42 m <sup>2</sup> | Terrasse         |
| 135,83m <sup>2</sup> | Garten           |



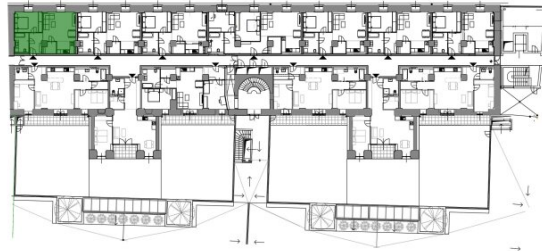
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.7

57,08 m<sup>2</sup>



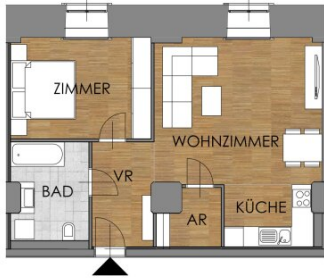
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,06 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,74 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,41 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,17 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,26 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 6,44 m <sup>2</sup>  | Bad              |



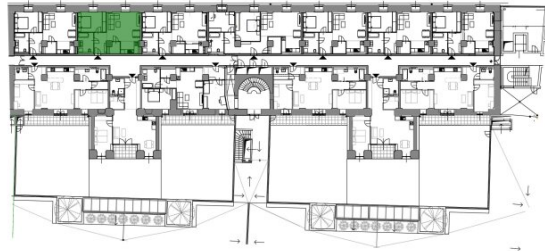
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.8

57,97 m<sup>2</sup>



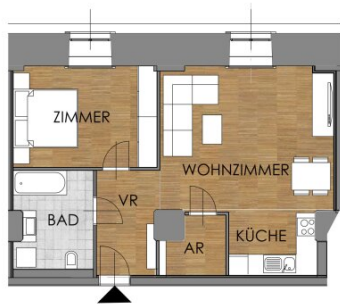
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,19 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,17 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,39 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,06 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,16 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,00 m <sup>2</sup>  | Bad              |



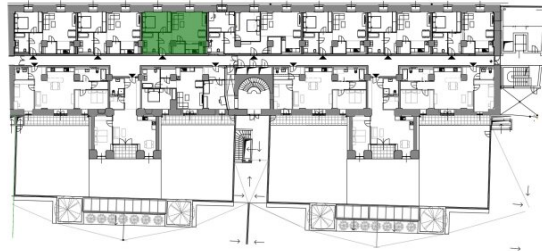
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.9

59,12 m<sup>2</sup>



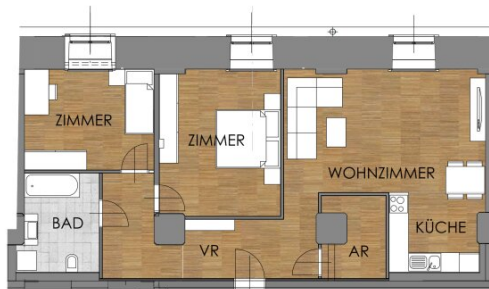
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,48 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,76 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,11 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,17 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,20 m <sup>2</sup>  | Bad              |



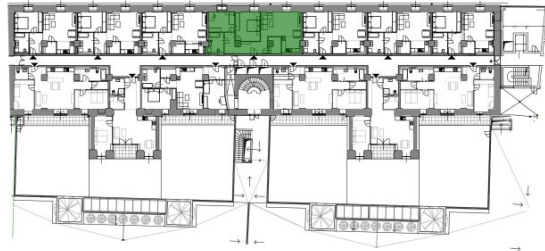
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.10

85,44 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 6,87 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 12,38 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 16,80 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 14,43 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,30 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,26 m <sup>2</sup>  | Bad              |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.11

58,05 m<sup>2</sup>



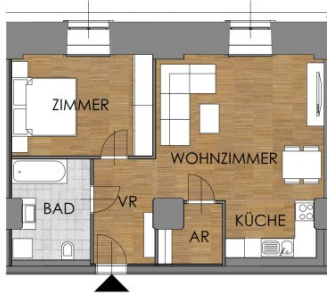
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,85 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,90 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,75 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,46 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,06 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,03 m <sup>2</sup>  | Bad              |



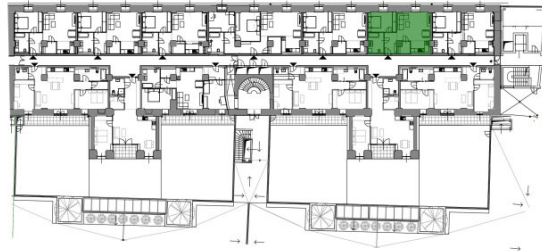
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.12

57,65 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,85 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 23,05 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,44 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,06 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,05 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,20 m <sup>2</sup>  | Bad              |



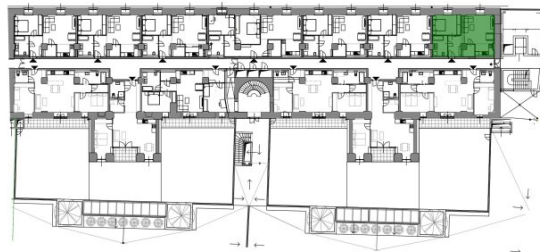
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.13

56,85 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,81 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,22 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,48 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 6,46 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,07 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 6,81 m <sup>2</sup>  | Bad              |



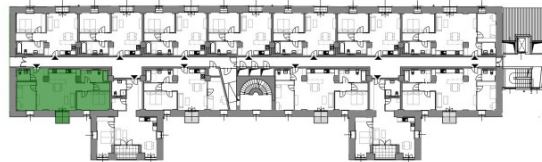
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.2

87,16 m<sup>2</sup>



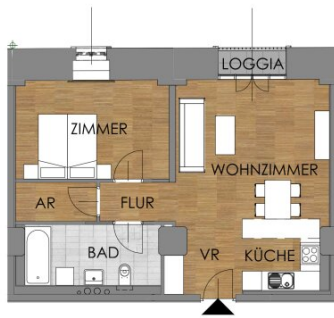
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,39 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 27,81 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,21 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 14,30 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,63 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,16 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,77 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,20 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



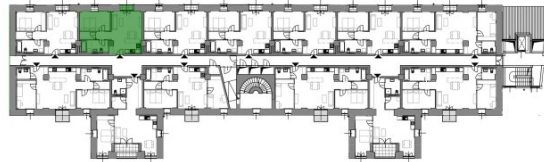
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.3

60,24 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,86 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,01 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,99 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,26 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,80 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,78 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,54 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



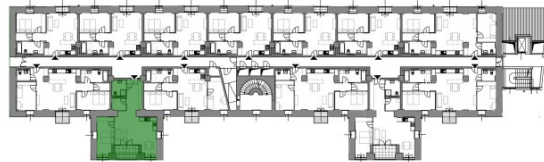
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.4

72,75 m<sup>2</sup>



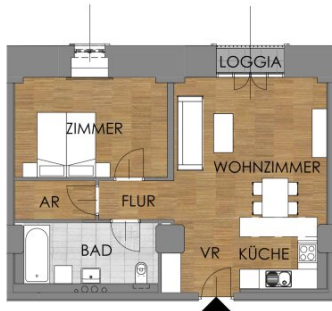
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 30,79 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 14,20 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 11,09 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 4,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,21 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 7,46 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



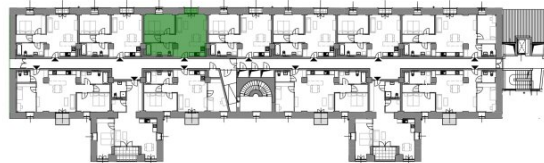
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.5

60,19 m<sup>2</sup>



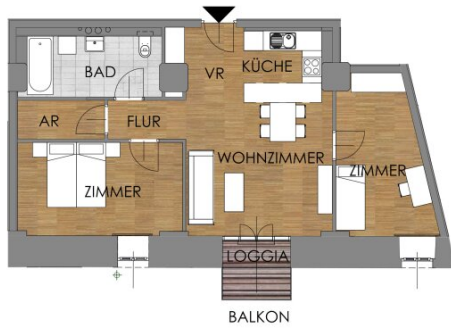
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,91 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,07 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,90 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,31 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,68 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,54 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.6

71,99 m<sup>2</sup>



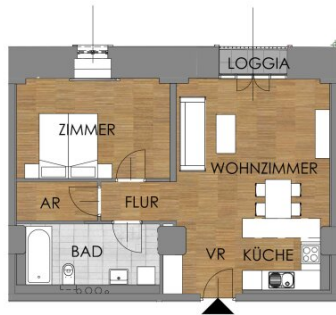
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,60 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 20,95 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,95 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 12,91 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,08 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,89 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,21 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,71 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.7

60,63 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,83 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 22,53 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,91 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,34 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,80 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,66 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,56 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.8

86,54 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,13 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 28,46 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,05 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 13,92 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 3,96 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,10 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,78 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,45 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



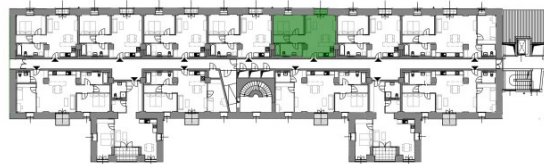
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.9

59,89 m<sup>2</sup>



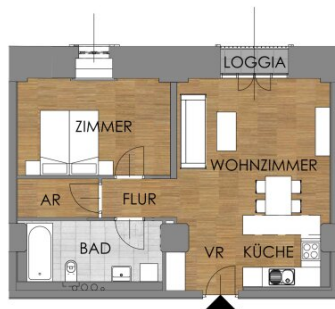
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,84 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 21,81 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,91 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,21 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,78 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,56 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.11

59,44 m<sup>2</sup>



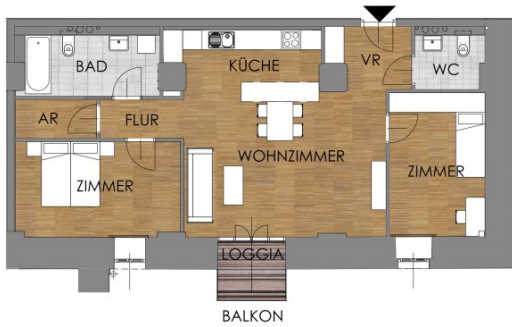
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 4,81 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 21,53 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,84 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,17 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,76 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,55 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



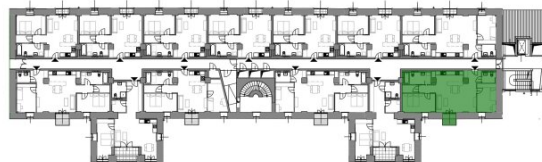
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.12

88,01 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,22 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 28,99 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 14,11 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 13,07 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,66 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,10 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,71 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,46 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,69 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 2,06 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



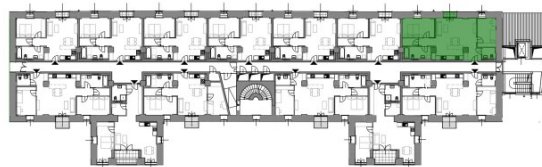
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.13

87,93 m<sup>2</sup>



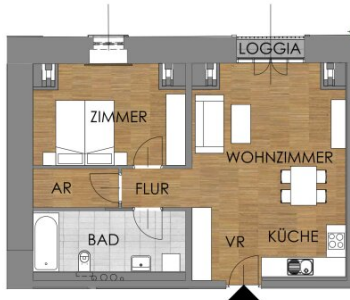
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,43 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 29,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,71 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 12,69 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,77 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,11 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 7,72 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,55 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,55 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



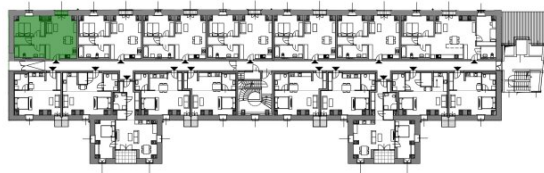
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.1

59,09 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,69 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,31 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,82 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,60 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,16 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,79 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,18 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



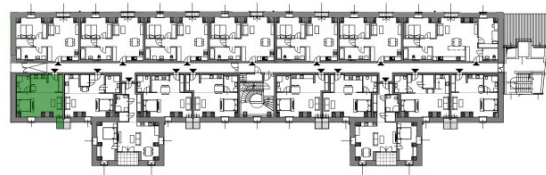
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.2

44,32 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 7,05 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 25,40 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 6,01 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,20 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



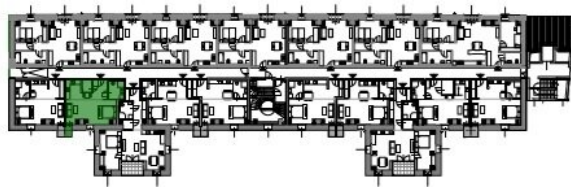
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.3

48,67 m<sup>2</sup>



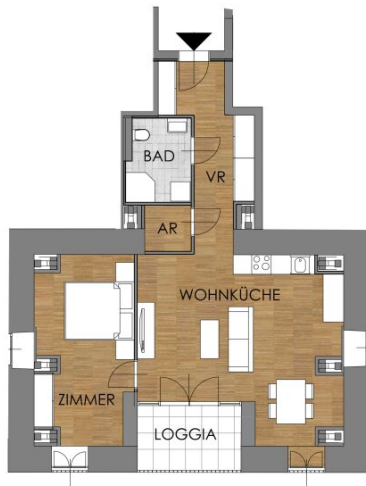
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 8,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 25,69 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 5,59 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,68 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,51 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



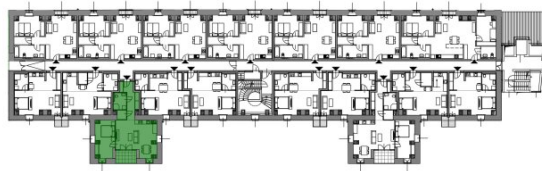
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.4

70,63 m<sup>2</sup>



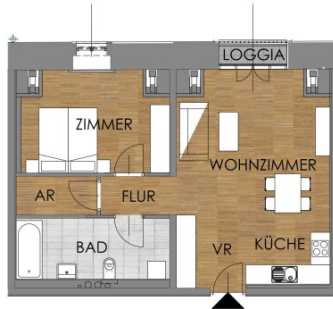
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 30,91 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 16,19 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 10,28 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 2,02 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 4,92 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 6,31 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



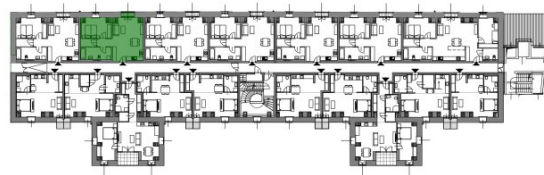
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.5

59,15 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,64 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,31 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,81 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,81 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,86 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,18 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



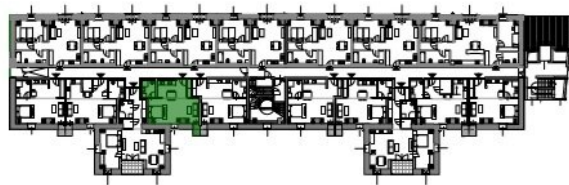
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.6

45,39 m<sup>2</sup>



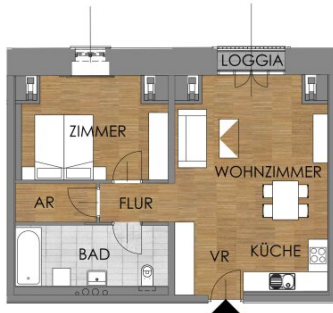
|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 6,99 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 26,65 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,98 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,11 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



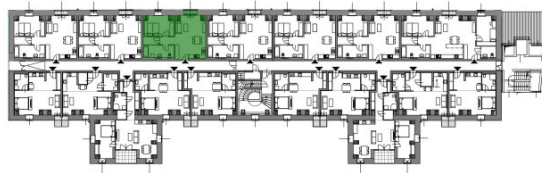
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.7

59,19 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,80 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,31 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,76 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,82 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,18 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.8

45,12 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 9,49 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 24,14 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,64 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,19 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.9

60,86 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 20,80 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,30 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 5,38 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,80 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,84 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,20 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.10

45,44 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 9,47 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 24,46 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,66 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,19 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



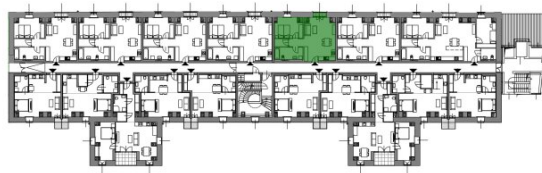
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.11

58,24 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 20,01 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 12,98 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,96 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,79 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 2,58 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,18 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,20 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



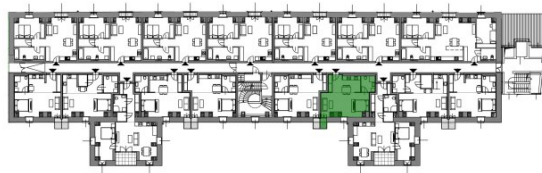
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.12

45,41 m<sup>2</sup>



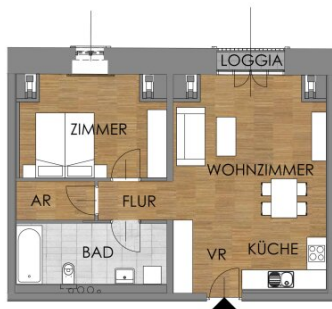
|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 7,18 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 26,48 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 5,77 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,32 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



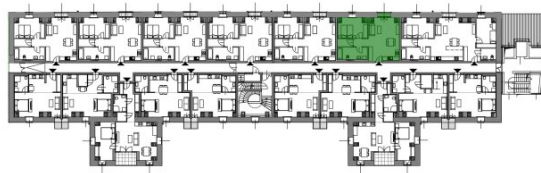
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.13

58,63 m<sup>2</sup>



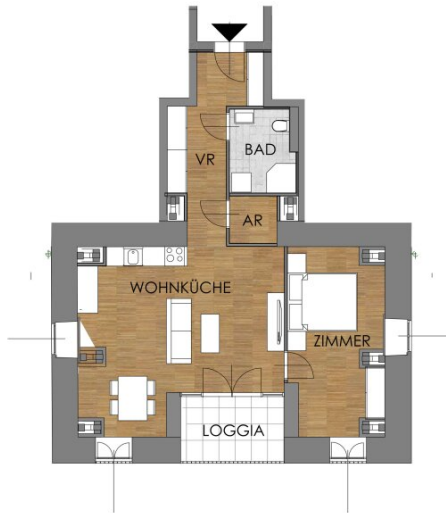
|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 5,54 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 19,53 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,27 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 4,76 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,78 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 2,91 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,68 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 1,16 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.14

70,08 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 30,83 m <sup>2</sup> | Wohnküche        |
| 15,57 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 10,23 m <sup>2</sup> | Vorraum (VR)     |
| 2,12 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 5,00 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 6,33 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



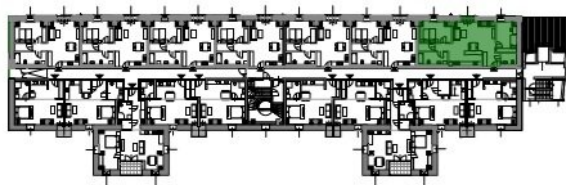
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.15

88,11 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 10,60 m <sup>2</sup> | Küche            |
| 26,72 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 13,27 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 13,12 m <sup>2</sup> | Zimmer           |
| 5,64 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 2,33 m <sup>2</sup>  | Flur             |
| 3,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 8,32 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 3,91 m <sup>2</sup>  | WC               |
| 1,20 m <sup>2</sup>  | Loggia           |



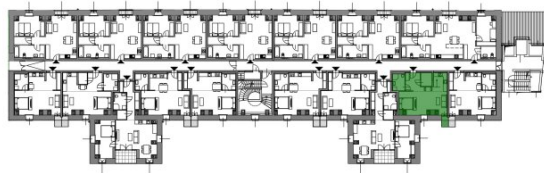
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO.  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen.

## TOP 2.2.16

48,73 m<sup>2</sup>



|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| 7,47 m <sup>2</sup>  | Küche            |
| 25,75 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer       |
| 6,41 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR)     |
| 3,54 m <sup>2</sup>  | Abstellraum (AR) |
| 4,90 m <sup>2</sup>  | Bad              |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia           |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon           |



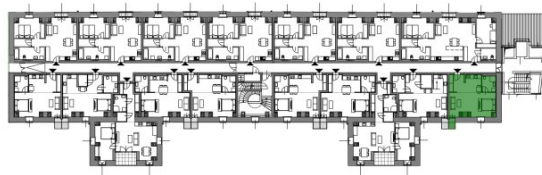
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.17

44,67 m<sup>2</sup>



|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 6,67 m <sup>2</sup>  | Küche        |
| 25,66 m <sup>2</sup> | Wohnzimmer   |
| 6,50 m <sup>2</sup>  | Vorraum (VR) |
| 5,18 m <sup>2</sup>  | Bad          |
| 0,66 m <sup>2</sup>  | Loggia       |
| 1,02 m <sup>2</sup>  | Balkon       |



Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

# Objektbeschreibung

## Zum Projekt

Willkommen in Ihrer **exklusiven Oase der Geschichte** und des Luxus **im Herzen von Hainburg** - wo Ihre Wohnträume Realität werden! Tauchen Sie ein in die faszinierende Kombination aus **zeitloser Eleganz** und **modernem Wohnkomfort**, die in einem **ehemaligen Franziskaner Kloster** aus dem **17. Jahrhundert** zum Leben erweckt wurde. Über **100 hochmoderne Wohnungen** entstehen hier in einem Gebäude, das nicht nur **Geschichte atmet**, sondern auch **Ihren höchsten Ansprüchen gerecht wird**.

Erleben Sie, wie die **hohen Gemäuer dieses denkmalgeschützten Klosters** mit einer **einzigartigen architektonischen Handschrift** modernen Luxus **verschmelzen**. Jede Wohnung ist ein **Meisterwerk**, geprägt von **Detailverliebtheit** und dem **Anspruch, Ihnen ein Zuhause zu bieten**, das Ihre Vorstellungskraft übertrifft. **Sichern Sie sich einen Platz** in diesem exklusiven Refugium, und **tauchen Sie ein in eine Welt, die mehr als nur vier Wände bietet**.

Entdecken Sie die **Freiheit und Entspannung** auf Ihren eigenen **Balkonen, Terrassen, Loggien oder Gärten**, die Ihre Sinne verwöhnen und **Platz für Ihre Träume** schaffen. Hier können Sie **jeden Augenblick genießen** und sich zugleich von der harmonischen Verbindung aus Geschichte und Moderne **verzaubern lassen**. Dies ist **mehr als nur ein Zuhause** - hier erwartet Sie eine neue Lebensphilosophie, die Ihnen zeigt, **was wirklich zählt im Leben**.

**Worauf warten Sie noch?** Treten Sie ein in den **exklusiven Kreis** derjenigen, die wissen, dass wahre Schönheit und Komfort untrennbar miteinander verbunden sind. **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hainburg** - einem Ort, wo Luxus, Tradition und Ihre persönlichen Wohnträume harmonisch zusammenkommen.

## Lage

Unser **exklusives Projekt** bietet eine atemberaubende Lage in der **bezaubernden Stadtgemeinde Hainburg** in Niederösterreich. Mit nur **wenigen Autominuten** Entfernung zum **pulsierenden Stadtzentrum von Bratislava**, der slowakischen Hauptstadt, genießen Sie hier **das Beste aus zwei Welten**.

Eingebettet in die **beinahe vollständig erhaltene Stadtmauer** von Hainburg, verspricht unser Projekt **einzigartigen Charme und Geschichte**. Die gute Anbindung über die **Bundesstraße 9** und die **Schnellbahn** ermöglicht Ihnen eine **schnelle und bequeme Verbindung zum Wiener Stadtzentrum** sowie dem **Flughafen**.

**Genießen Sie** die Annehmlichkeiten des modernen Lebens mit einer Vielzahl von

**Nahversorgern und Einkaufsmöglichkeiten** direkt in der **benachbarten Galeria**, einem neuen **Fachmarktzentrum**, das 2017 seine Pforten öffnete.

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen:  
**Kindergarten** (ca. 30 m), **Schulen** ab ca. 330 m, **Supermarkt** (Billa Plus, Hofer, Lidl) in nur ca. 50 m Entfernung, Trafik in ca. 270 m, **Ärzte** ab ca. 160 m und der **Bahnhof** nur ca. 300 m entfernt.

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause**, wo Geschichte auf Moderne trifft und Lebensqualität an erster Stelle steht.

**Starten Sie Ihr neues Kapitel in Hainburg an der Donau!**

#### **Weitere Details**

„Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen der besseren räumlichen Vorstellung und wurden mittels KI visualisiert. Sie sind nicht Bestandteil der tatsächlichen Ausstattung der Immobilie.“

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.