

## **3-Zimmer geförderte Genossenschaftswohnung in sanierter Anlage – Zentrum Hainburg**



**Objektnummer: 180111102**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Starhembergasse 11-13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1957
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,58 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	96,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	1.081,01 €
Kaltmiete (netto)	715,01 €
Kaltmiete	982,74 €
Betriebskosten:	267,73 €
USt.:	98,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Oroszova**







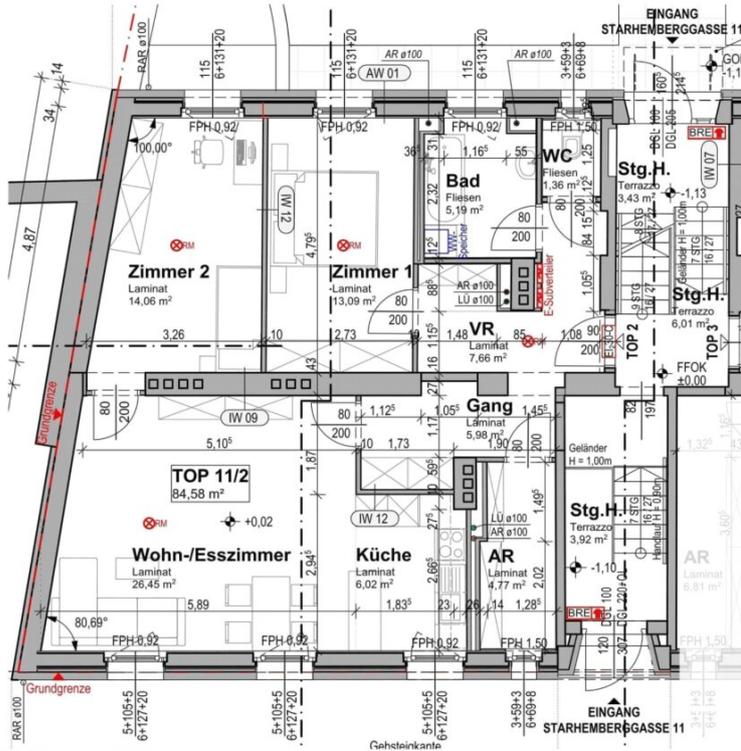




HWB Ref. RK	35,60	RK	35,60
Ref. SK	38,70	SK	38,70
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		0,85	

**Wohnnutzfläche: 84,58 [m<sup>2</sup>]**

Räume bzw. Flächen	
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad	5,19
Kochnische	6,02
Nebenzimmer	4,77
Vorraum	5,98
Vorraum	7,66
WC	1,36
Wohn-Esszimmer	26,45
Zimmer 1	13,09
Zimmer 2	14,06
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	5,09
Kellerabteil	7,10



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

# Objektbeschreibung

## **3-Zimmer geförderte Genossenschaftswohnung in sanierter Anlage – Zentrum Hainburg**

Diese großzügige 3-Zimmer Genossenschaftswohnung befindet sich in einer komplett sanierten Wohnanlage im Herzen von Hainburg, ideal gelegen zwischen der Mittelschule und der Volksschule. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen.

### **Highlights der Wohnung:**

#### **? Top-Lage im Zentrum von Hainburg**

- Zwischen Mittelschule und Volksschule gelegen
- Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

#### **? Helle und großzügige Räume**

- **Großes Wohn-Esszimmer** für gesellige Stunden
- **Zwei separate Zimmer**, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro

#### **? Funktionale Raumaufteilung**

- **Kochnische** – kompakt und praktisch
- **Badezimmer mit Wanne und Fenster** – natürliches Licht und gute Belüftung
- **Separates WC** für mehr Komfort
- **Vorraum & Gang** bieten ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum

- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

### ? **Zusätzliche Annehmlichkeiten**

- **Zwei Kellerabteile** – ideal für die Lagerung persönlicher Gegenstände
- **Fahrradraum** – sicherer Platz für Fahrräder
- **Gemeinschaftsgarten** – Grünfläche zur Mitbenutzung für entspannte Stunden im Freien

Diese gepflegte 3-Zimmer Genossenschaftswohnung bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage in einer sanierten Wohnanlage suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung näher vorzustellen!

### **Die Heizkosten sind in Betriebskosten inkludiert!**

Alle freie Wohnungen in der Anlage finden Sie auf unserer Homepage **[www.sgn.at](http://www.sgn.at)**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <325m  
Arzt <250m  
Klinik <7.175m  
Krankenhaus <1.200m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <125m  
Universität <6.625m

Höhere Schule <8.575m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.800m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <350m

Polizei <1.100m

**Verkehr**

Bus <275m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <9.550m

Flughafen <5.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap