

# **ERSTBEZUG!!! - IHRE TRAUMWOHNUNG SELBER MITGESTALTEN!!!**



Top 1 - Visualisierung

**Objektnummer: 7939/2300161421**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2410 Hainburg an der Donau |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                  |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                          |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                          |
| <b>WC:</b>                           | 1                          |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A+ 21,00 kWh / m² * a      |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,60                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 285.480,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                            |

10.277,28 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Die **3-Zimmer-Wohnung** im **Erstbezug** bietet auf **76 m<sup>2</sup>** modernen Komfort und eine flexible Gestaltungsmöglichkeit, um sie ganz nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Mit einem **cleveren Grundriss** ist die Wohnung ideal aufgeteilt, sodass alle Räume optimal genutzt werden können.

Die **großzügigen Zimmer** bieten viel Platz und ein angenehmes Raumgefühl. Der offene Wohnbereich wird durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Raum lässt sich flexibel einrichten und ist ideal für eine gemütliche Wohn- und Esszone.

Die Wohnung wird durch eine **Fußbodenheizung** mittels **Luftwärmepumpe** beheizt, was für eine angenehme, gleichmäßige Wärme sorgt und gleichzeitig sehr energieeffizient ist. Bereits jetzt wurde alles für die Integration von **Smart Home**-Technologien und einer **Klimaanlage** vorbereitet, was den modernen Wohnkomfort auf ein neues Level hebt und für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der **kleine Außenbereich**, der sich ideal für eine kleine Terrasse oder einen gemütlichen Sitzbereich im Freien eignet. Hier können Sie entspannen und die frische Luft genießen.

Zu der Wohnung gehören auch ein **Kellerabteil** und ein **Parkplatz**, die im Preis enthalten sind und für zusätzlichen Stauraum sowie eine bequeme Parkmöglichkeit sorgen.

Dank des **cleveren Grundrisses** und der Möglichkeit, die Wohnung individuell zu gestalten, können Sie sich Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten. Die Wohnung erfüllt die **modernsten Standards** und bietet Ihnen hohen Wohnkomfort in einem zukunftsorientierten, energieeffizienten Umfeld. Sie ist perfekt für moderne Stadtbewohner, die sowohl Wert auf Design als auch auf Nachhaltigkeit legen.

Um Ihnen die Möglichkeit zu bieten, Ihre neue Wohnung nach Ihrem Geschmack einzurichten, hat sich der Bauträger dazu entschieden die Wohnungen belagsfertig zu verkaufen. Die Visualisierungen sollen Ihnen zeigen, wie die Wohnung nach Fertigstellung aussehen könnte! Die Fertigstellung kann nach Ihren Wünschen und Ihrem Geschmack erfolgen. Je nach Ausstattung und Design variiert der Aufpreis. Alles kann direkt über den Abgeber geplant und realisiert werden. Ebenso ist es möglich, die Wohnung im jetzigen Zustand zum ausgeschriebenen Preis zu erwerben! Gerne kann vor Ort auch eine Muster Wohnung hergezeigt werden. Die Bilder davon können Sie ebenso vorab einsehen.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap