

## Individuelle Gestaltung trifft auf attraktive Lage - 3 Zimmer Erdgeschosswohnung, 2 Stellplätze



**Objektnummer: 5354/2021478**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2410 Hainburg an der Donau
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,21 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	285.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.278,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Mages**

Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien







## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet die perfekte Grundlage für kreative Wohnideen. Sie befindet sich im derzeitigen Rohbauzustand und eröffnet so die Möglichkeit, den Innenraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Blick in den ruhigen, grünen Innenhof schafft ein angenehmes Wohnambiente und unterstreicht das besondere Potenzial dieser Immobilie.

### Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>
- Helle Südwest-Ausrichtung im Wohnbereich mit offener Küche, nordostseitige Schlafzimmer
- Hochwertige Sicherheitseingangstür von ADLO
- Intelligentes GIRA-System zur Steuerung von Beleuchtung, Jalousien, Temperatur und Vorhängen – bequem über App bedienbar
- Effizientes Heizsystem mit moderner Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen und Raumthermostaten für individuelle Wohlfühltemperaturen
- Vorbereitung für Klimaanlage, die auch als zusätzliche Heizquelle genutzt werden kann
- Anschlussmöglichkeit für Außenjalousien
- Video-Gegensprechanlage mit Monitor für zusätzliche Sicherheit

### Raumaufteilung:

Die Wohnung verfügt über einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei getrennte Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für Ruhe und Erholung. Ein modernes Badezimmer sowie eine separate Toilette runden das Raumangebot ab. Ein besonderes Plus ist der mögliche direkte Zugang in den geschützten Innenhof.

### Zusätzliche Ausstattung:

Zum Angebot gehören zwei Stellplätze im Innenhof, ein praktischer Kellerraum sowie ein Anteil am Grundstück. Im Erdgeschoss steht den Bewohnern außerdem ein versperrbarer Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

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.

## **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