

**Einzigartige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß in  
perfekter Zentrumslage nahe Donaupromenade**



**Objektnummer: 1819192**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nibelungenplatz 7-10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	71,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,28 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,75 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,04
Gesamtmiete	657,09 €
Kaltmiete (netto)	428,88 €
Kaltmiete	597,35 €
Betriebskosten:	168,47 €
USt.:	59,74 €
Provisionsangabe:	

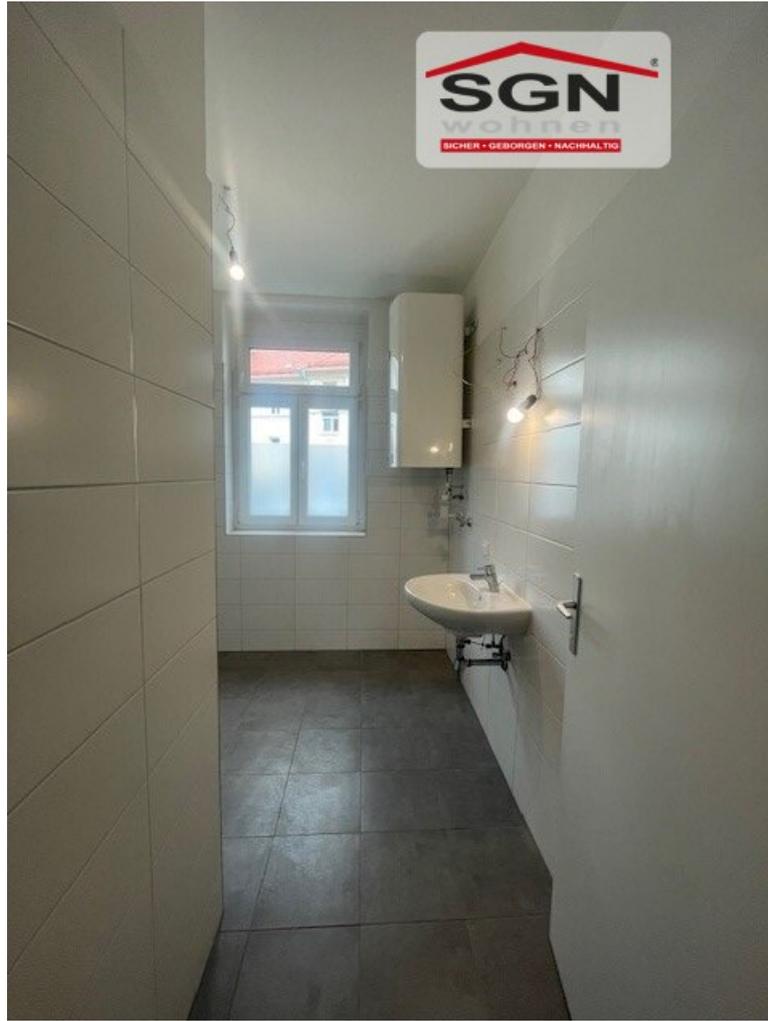
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Oroszova**





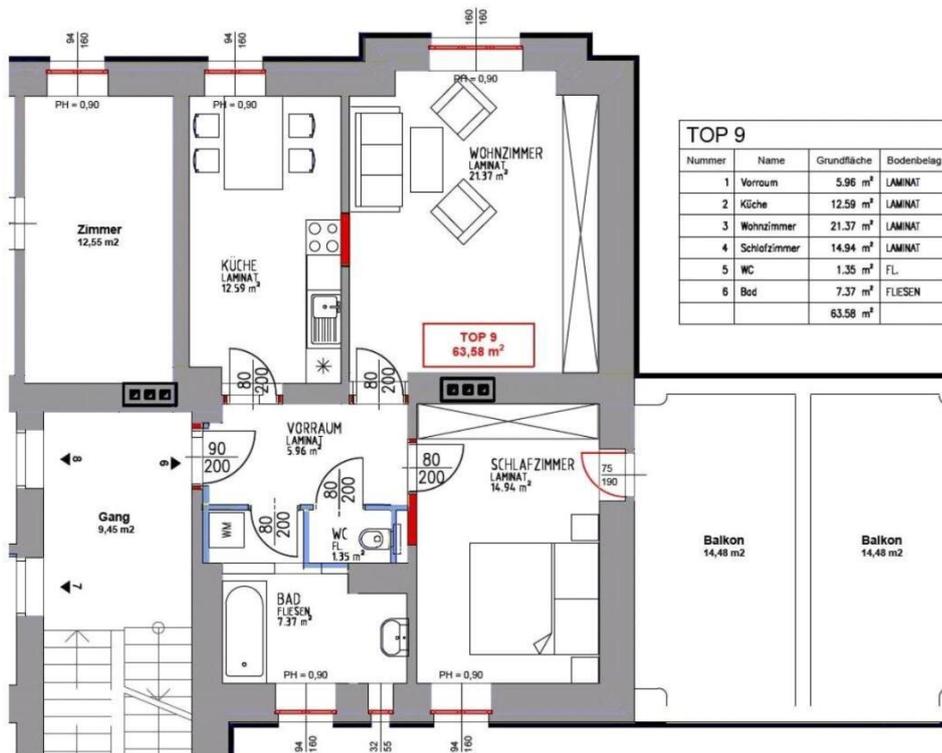




HWB Ref, RK	43,90	RK	43,90
Ref, SK	42,00	SK	42,00
Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE		1,04	

**Wohnnutzfläche: 63,58 [m²]**
**Räume bzw. Flächen**

Bezeichnung	Fläche [m²]
<b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>	
Bad	7,37
Küche	12,59
Vorraum	5,96
WC	1,35
Wohnzimmer	21,37
Zimmer 1	14,94
<b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b>	
Kellerabteil	10,52



TOP 9			
Nummer	Name	Grundfläche	Bodenbelag
1	Vorraum	5,96 m²	LAMINAT
2	Küche	12,59 m²	LAMINAT
3	Wohnzimmer	21,37 m²	LAMINAT
4	Schlafzimmer	14,94 m²	LAMINAT
5	WC	1,35 m²	FL.
6	Bod.	7,37 m²	FLESEN
		<b>63,58 m²</b>	

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

Heizung: Gaszentralheizung  
 Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler

# Objektbeschreibung

## **Einzigartige 2-Zimmer-Wohnung in perfekter Zentrumslage nahe Donaupromenade**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das nicht nur durch seine großzügigen Räumlichkeiten und seine zentrale Lage besticht, sondern auch die vielfältigen Annehmlichkeiten. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser außergewöhnlichen Wohnung:

### **1. Ideale Lage im Zentrum:**

- Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, in unmittelbarer Nähe zur Donaupromenade, dem Bahnhof und der Busstation. Ein perfekter Ausgangspunkt, um die Stadt zu erkunden und alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu genießen.

### **2. Großzügige Zimmeraufteilung:**

- Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, die viel Platz für Komfort und Entspannung bieten. Die Zimmer sind hell und einladend gestaltet, um eine behagliche Atmosphäre zu schaffen.

### **3. Zusätzlicher Stauraum und Fahrradraum/Kinderwagenraum:**

- Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum/Kinderwagenraum bieten zusätzlichen Stauraum und Bequemlichkeit für Ihre persönlichen Gegenstände.

### **4. Gemeinschaftsgarten:**

- Ein Gemeinschaftsgarten bieten die Möglichkeit, Zeit im Freien zu verbringen, sich mit Nachbarn auszutauschen und die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen.

Diese einzigartige 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables und stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Lebensstil bereichern werden. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns

darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Angebot persönlich zu zeigen!

***Angebot für Neumieter - monatliche Miete ist für 2 Jahren um 20% gesenkt.***

Wohnzuschuss möglich!

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 <475m

Arzt <325m

Klinik <6.575m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <200m

Universität <7.150m

Höhere Schule <7.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <2.275m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <275m

Polizei <1.300m

### **Verkehr**

Bus <300m

Straßenbahn <7.900m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <9.650m

Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap