

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



**Objektnummer: 12978**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	61,39 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<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>	220.465,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,58 €
<b>USt.:</b>	13,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



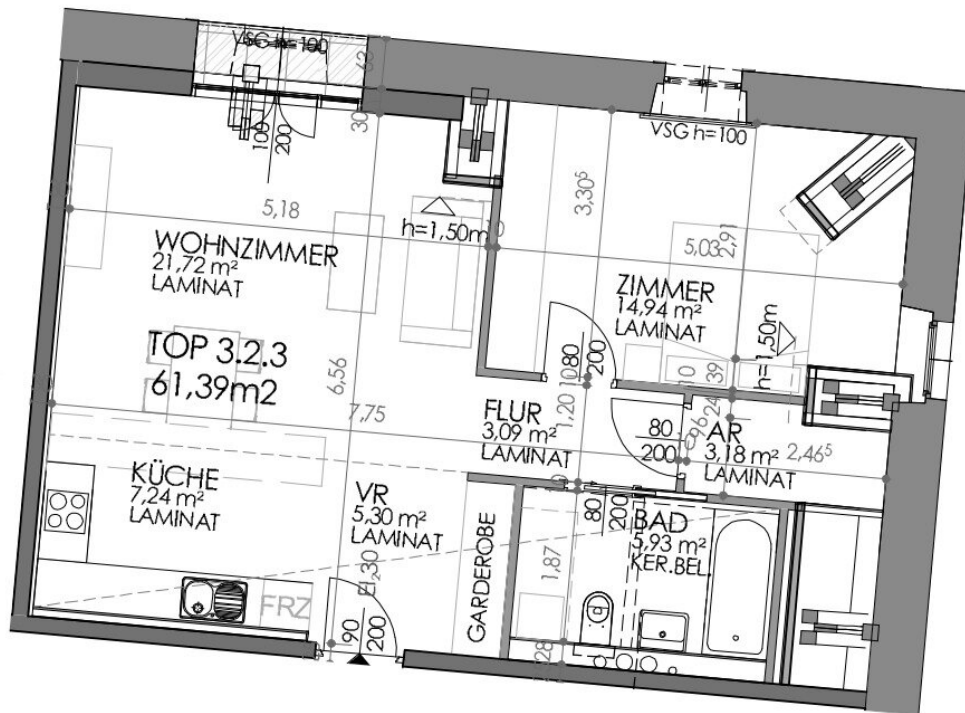
**Michael Fath**

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
128,67m <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



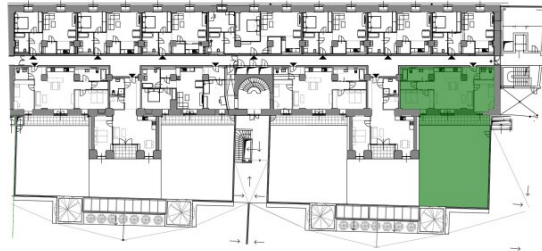
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.6

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



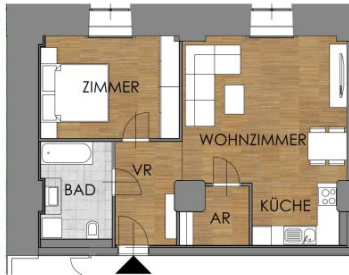
7,82 m <sup>2</sup>	Küche
26,98 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
14,85 m <sup>2</sup>	Zimmer
14,94 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,60 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,12 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,16 m <sup>2</sup>	Bad
3,51 m <sup>2</sup>	WC
17,42 m <sup>2</sup>	Terrasse
135,83m <sup>2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



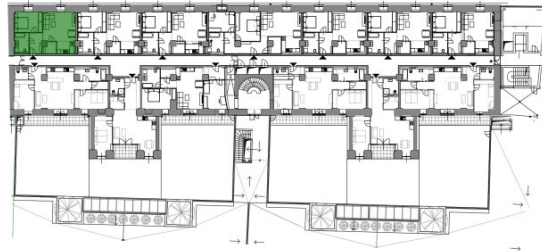
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.7

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



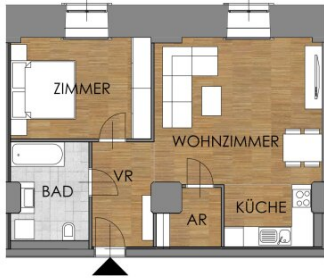
5,06 m <sup>2</sup>	Küche
22,74 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,41 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,17 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,26 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
6,44 m <sup>2</sup>	Bad



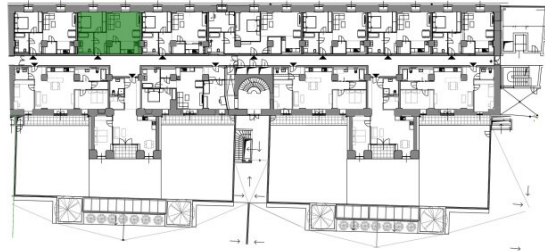
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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

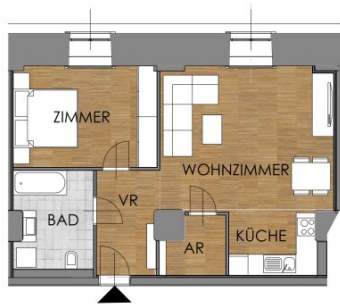


Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

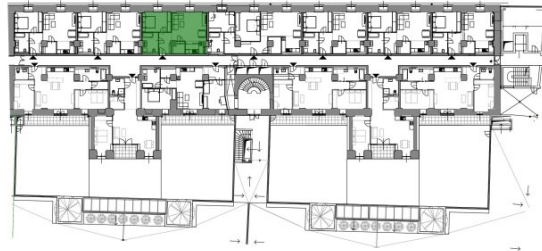


## TOP 2.0.9

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



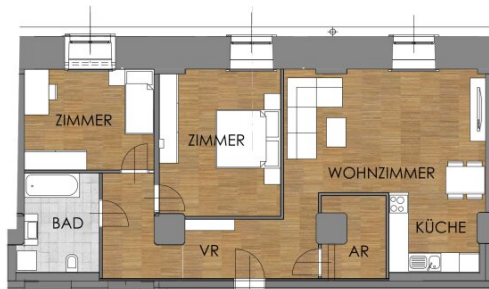
5,48 m <sup>2</sup>	Küche
23,40 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,76 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,11 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,17 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,20 m <sup>2</sup>	Bad



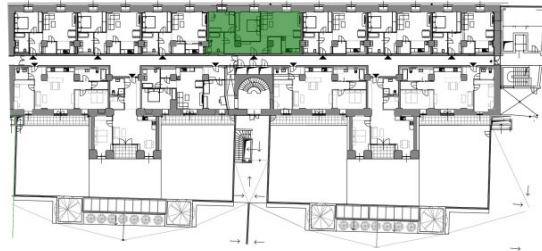
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.10

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



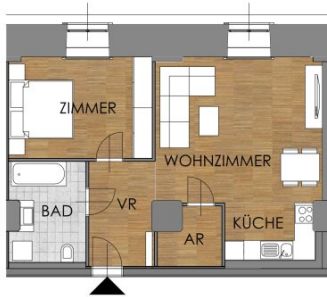
6,87 m <sup>2</sup>	Küche
23,40 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
12,38 m <sup>2</sup>	Zimmer
16,80 m <sup>2</sup>	Zimmer
14,43 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
4,30 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,26 m <sup>2</sup>	Bad



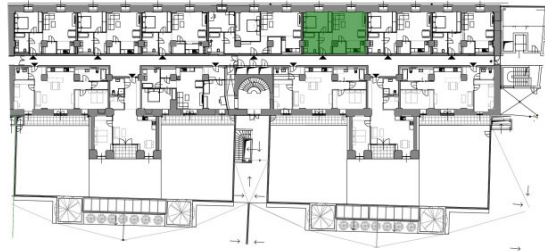
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.0.11

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



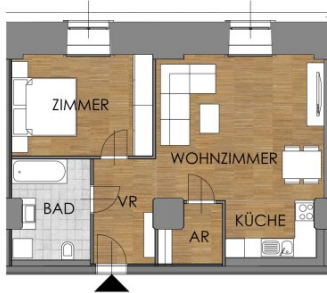
4,85 m <sup>2</sup>	Küche
22,90 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,75 m <sup>2</sup>	Zimmer
6,46 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,06 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,03 m <sup>2</sup>	Bad



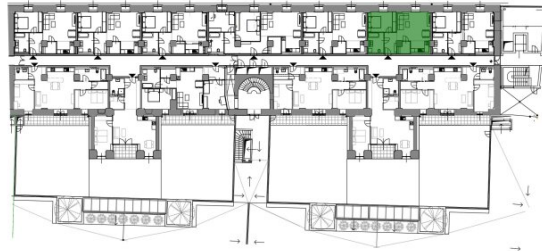
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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

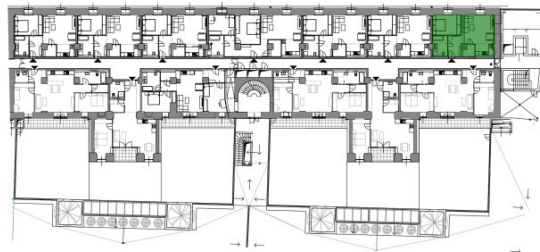


## TOP 2.0.13

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



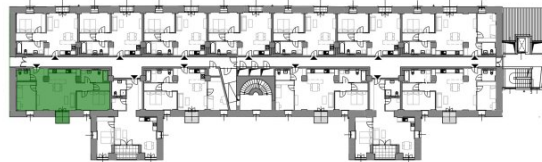
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.1.2

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



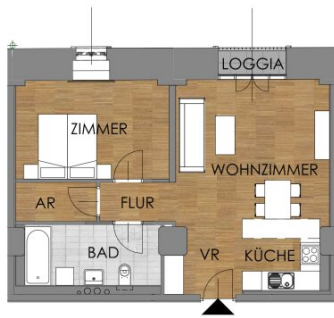
8,39 m <sup>2</sup>	Küche
27,81 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,21 m <sup>2</sup>	Zimmer
14,30 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,63 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
3,16 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,77 m <sup>2</sup>	Bad
3,20 m <sup>2</sup>	WC
1,69 m <sup>2</sup>	Loggia
2,06 m <sup>2</sup>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



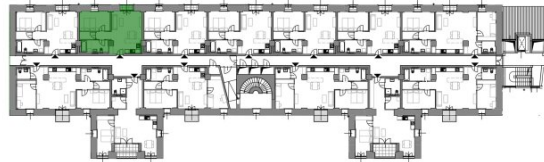
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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



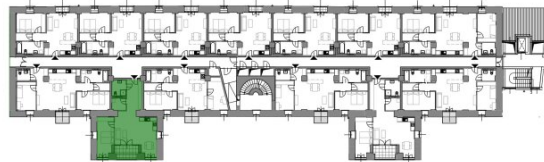
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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

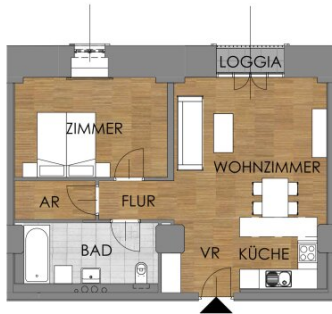


Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen



## 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>



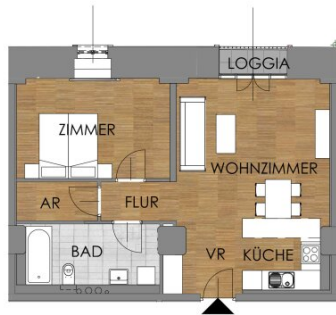
4,60 m <sup>2</sup>	Küche
20,95 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,95 m <sup>2</sup>	Zimmer
12,91 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,08 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,89 m <sup>2</sup>	Flur
3,21 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,71 m <sup>2</sup>	Bad
1,69 m <sup>2</sup>	Loggia
2,06 m <sup>2</sup>	Balkon



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

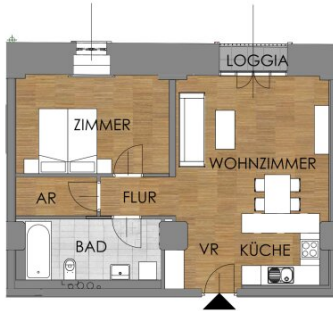


Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen



## TOP 2.1.9

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



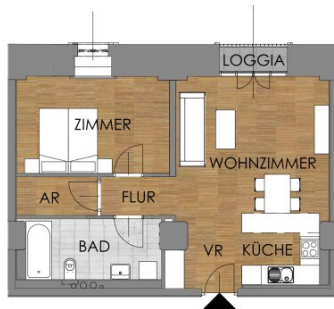
4,84 m <sup>2</sup>	Küche
21,81 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,91 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,21 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,78 m <sup>2</sup>	Bad
1,56 m <sup>2</sup>	Loggia



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>



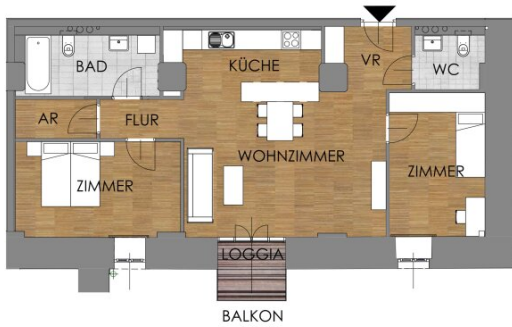
4,81 m <sup>2</sup>	Küche
21,53 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,84 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,17 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
3,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
7,76 m <sup>2</sup>	Bad
1,55 m <sup>2</sup>	Loggia



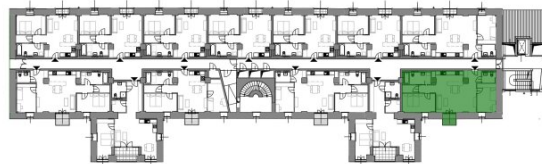
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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



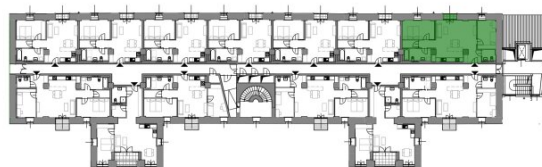
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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



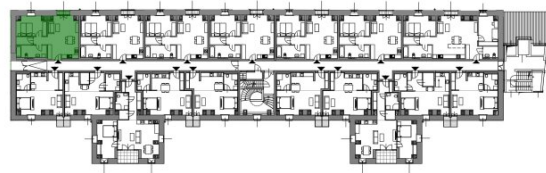
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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



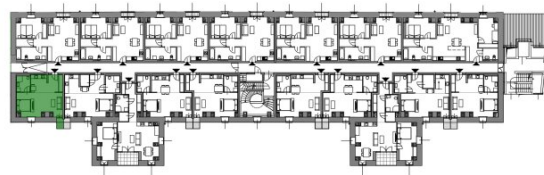
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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

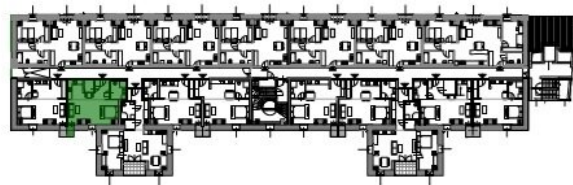


## TOP 2.2.3

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



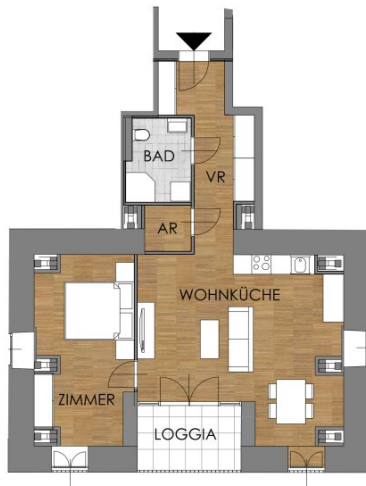
8,54 m <sup>2</sup>	Küche
25,69 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,59 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,68 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
5,51 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



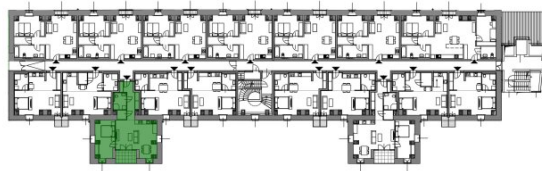
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.4

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



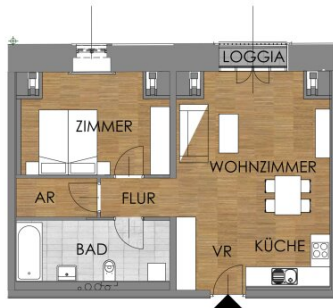
30,91 m <sup>2</sup>	Wohnküche
16,19 m <sup>2</sup>	Zimmer
10,28 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,02 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
4,92 m <sup>2</sup>	Bad
6,31 m <sup>2</sup>	Loggia



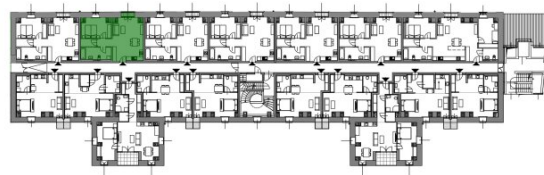
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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



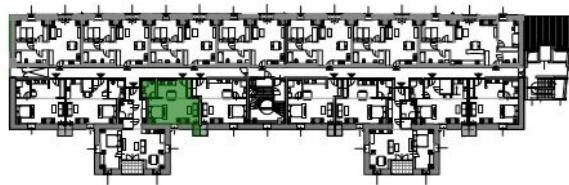
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.6

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



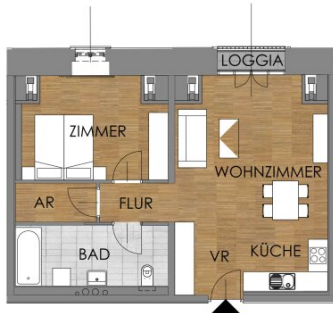
6,99 m <sup>2</sup>	Küche
26,65 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
5,98 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
5,11 m <sup>2</sup>	Bad
0,66 m <sup>2</sup>	Loggia
1,02 m <sup>2</sup>	Balkon



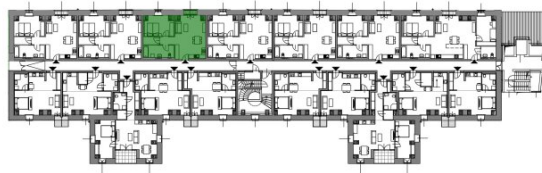
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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

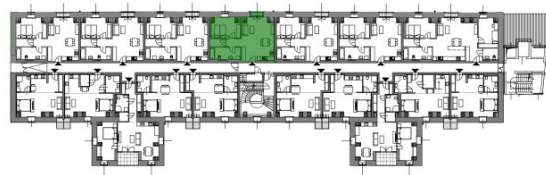


## TOP 2.2.9

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



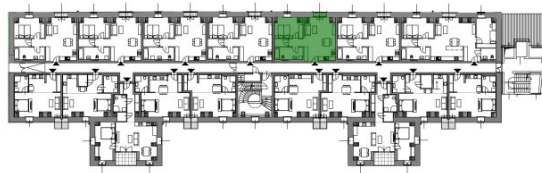
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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



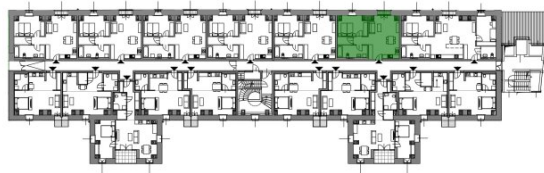
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## TOP 2.2.13

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



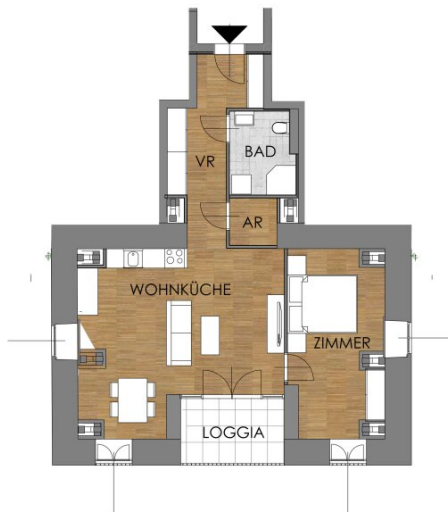
5,54 m <sup>2</sup>	Küche
19,53 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer
13,27 m <sup>2</sup>	Zimmer
4,76 m <sup>2</sup>	Vorraum (VR)
2,78 m <sup>2</sup>	Flur
2,91 m <sup>2</sup>	Abstellraum (AR)
8,68 m <sup>2</sup>	Bad
1,16 m <sup>2</sup>	Loggia



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

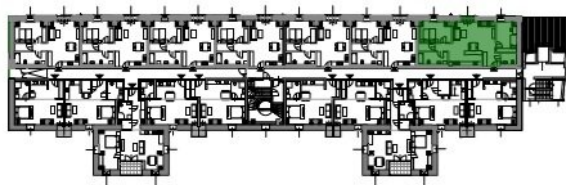


## TOP 2.2.15

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



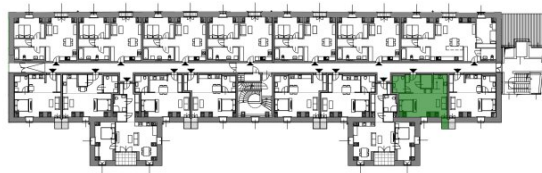
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRO.  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen.

## 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



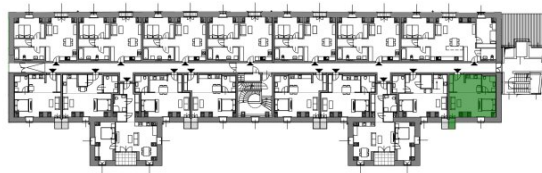
Flächenberechnung der Wohnnutzfläche gemäß MRG  
Da es sich um einen Altbau handelt, kann die Fläche leicht abweichen

## 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.“

## Zu den Wohnungen

**Geschichtsträchtige Eigentumswohnungen** in Hainburg an der Donau!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause. In einer malerischen Umgebung entstehen gerade **hochwertige Wohnungen** in unterschiedlichen Größen von **47-113m<sup>2</sup>**, die mit **viel Liebe zum Detail** gestaltet werden. Jede Wohnung wird mit **edlen Parkettböden** ausgestattet, die für ein warmes und **gemütliches Ambiente** sorgen. Die Nassräume werden mit **wunderschönen Designfliesen** aus Italien veredelt und bringen eine **stilvolle Note** in Ihr Badezimmer. Ein **weiteres Highlight** dieses Projekts sind die **Balkone und Loggien**, die Ihnen einen privaten Platz im Freien bieten, um die frische Luft und den **herrlichen Ausblick** zu genießen.

Die Fenster sind mit einer **3-fach Wärmeschutzverglasung** und **integrierten Rollläden** versehen. Die Wohnungen werden mittels einer **effizienten Hauszentralheizung** beheizt, so dass Sie eine angenehme Wärme in Ihrem neuen Heim erleben werden. Darüber hinaus steht Ihnen **ein Kellerabteil** zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände zu verstauen. Für Familien mit Kleinkindern und Fahrradliebhaber bieten der **Kinderwagenabstell- und der Fahrradraum** zusätzlichen Stauraum.

Um Ihnen den Alltag zu erleichtern, können Sie einen **Tiefgaragenparkplatz für €20.000** erwerben. Somit steht Ihrem unbeschwerten Start in den Tag nichts im Wege.

## Übergabe

Die Wohnungsübergabe ist mit Ende 2024 geplant.

## Weitere Details

sind auf Anfrage gerne erhältlich.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

[Paul & Partner Immobilien. Investments.: Wo Zuhause nicht nur ein Ort ist.](#)

Für weitere Informationen können Sie uns gerne jederzeit kontaktieren!

## Rechtliche Info

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.