

2410 Hainburg an der Donau | Wohnung | Objektnummer: 56837

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Carport



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Carport



Lage

Hainburg an der Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Owensstraße 40 in Hainburg an der Donau! Diese moderne, 2022 errichtete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf **71 m²** ein durchdachtes Raumkonzept, das perfekt auf junge Paare zugeschnitten ist.

Der helle Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **5,21 m² großen Balkon**, der sich ideal für entspannte Abende oder ein kleines Frühstück im Freien eignet.

Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein zusätzliches **Kinder- oder Arbeitszimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, die Toilette ist separat. Ein praktischer Vorraum rundet den Grundriss ab.

Die Wohnung verfügt über eine **Gas-Fußbodenheizung**, die für angenehme Wärme sorgt. Ein **Kellerabteil** sowie ein **Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür** sind ebenfalls inkludiert.

Highlights der Wohnung

- **71 m² Wohnfläche** – moderner Grundriss, ideal für Paare
- **Baujahr 2022** – neuwertiger Zustand
- **3 Zimmer** – inkl. Schlafzimmer & Kinder-/Arbeitszimmer

- **5,21 m² Balkon** – direkt vom Wohn-/Essbereich erreichbar
- **Gas-Fußbodenheizung** – angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum
- **Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür**
- **Top Anbindung** – Bahnhof 2 Min., Bushaltestelle 1 Min.
- **Monatliche Kosten** – ca. € 300 Betriebskosten + ca. € 32 Strom
- **Sofort verfügbar** – ohne Wartezeit einziehen
- **Ruhige, familienfreundliche Lage in Hainburg**

[>> 360° Rundgang <<](#)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kaufpreis: 279.000€

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,21 m ²	Beziehbar:	2026-07-13
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. Etage	Bauart:	Neubau
Zimmer:	3	Zustand:	neuwertig
Bäder:	1	Baujahr:	2022
WCs:	1		
Keller:	1	Energieausweis	
Balkone:	1	Gültig bis:	29.06.2035
Stellplätze:	1	HWB:	 36 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,65

Ausstattung

Boden:	Fliesen	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung	Stellplatzart:	Carport

Preisinformationen

Kaufpreis:	279.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

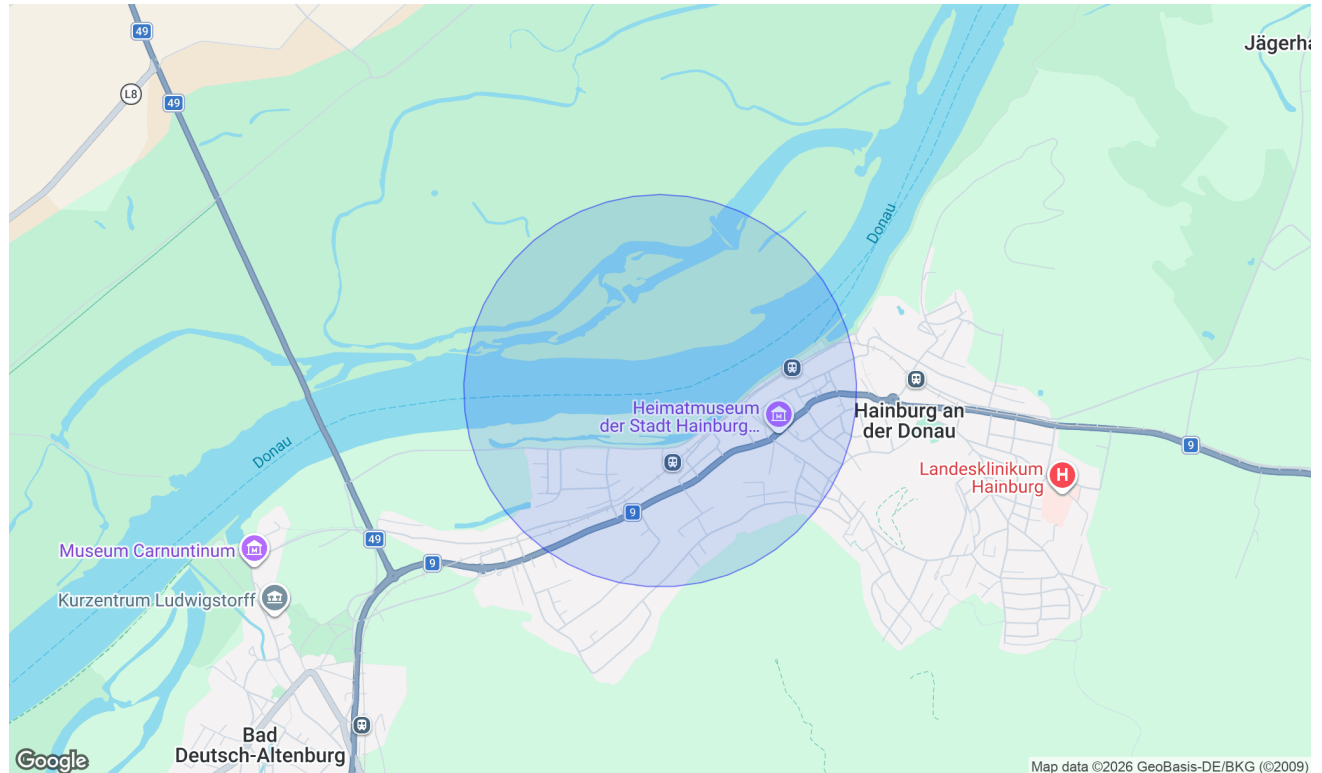
Weitere Fotos





Lage

2410 Hainburg an der Donau



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	8.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	9.500 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	5.000 m
Autobahnanschluss	10.000 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	500 m
Schule	1.000 m
Höhere Schule	9.500 m
Universität	6.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at